

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1330075

פרטי התכנית

מספר תכנית	1330075
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח הבוכרים 27 ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מה התנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. לקבל את ההתנגדות לעניין הצעת מרפסות באופן שוויוני

יש לתקן את התכנית כך שיוצעו מרפסות סוכה לקומה שלוש , באופן מדורג שיאפשר מרפסות סוכה על פי העיקרון שהוצג בדיון על ידי המתנגד, תוך התאמה לאופיו של הרחוב ולמרקם הבנוי ובתיאום מול מח' תכנון העיר.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין פרסום לקוי

הליך הפרסום נעשה כדין ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, ובכלל זה פרסום בעיתונות כנדרש. בתיק התכנית אף מצויים מסמכים ותמונות המראים כי נמסרו הודעות מודפסות לכלל תיבות הדואר של הדיירים בבניין. מעבר לכך, הוועדה נתנה אורכה של 30 ימים נוספים להגשת התנגדויות. במסגרת החלטת הוועדה הוחלט מעבר לדרישות החוק לחלק הודעות אישיות בתיבות הדואר אין חובה בחוק לשלוח הודעות לכל הבעלים כולל אלה שלא מתגוררים בבניין. לבסוף יצוין כי עצם העובדה שהוגשה התנגדות בפועל מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית.

3. לדחות את הטענה לעניין חוסר הסכמות

נושא ההסכמות כבר נבדק בשלב בדיקת תנאי הסף של התכנית דנן על ידי המחלקה המשפטית, והתכנית נמצאה כעומדת בדרישות לצורך קידומה. יודגש כי ההתנגדות הוגשה על ידי דייר אחד בלבד, בעוד שמרבית בעלי הזכויות בבניין נתנו את הסכמתם.

לדחות את ההתנגדות לעניין עומס על חניה

יש לציין כי האזור מאופיין ברמת מינוע נמוך יחסית, ותוספת יח"ד המבוקשת היא תוספת מצומצמת ביחס למצב המאושר ואינה צפויה ליצור העמסה חריגה. המדיניות התכנונית באזור זה מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית ואינה מבוססת על חניה מלאה לכל יח"ד.

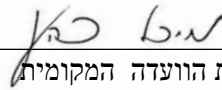
.4

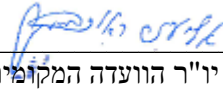
לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול המחסנים

כפי שנקבע בהחלטת הוועדה, ניתן לבחון העמקת קומת הקרקע המאושרת למחסנים ולייעדה ליח"ד חדשות. מדובר בשטחים שמעל פני הקרקע ונהנים מתנאי אוורור, כך שאין מניעה תכנונית לעשות בהם שימוש למגורים. יודגש כי ההתנגדות הוגשה על ידי דייר יחיד, בעוד שמרבית בעלי הזכויות נתנו הסכמותיהם למהלך. לפיכך, קיים בסיס תכנוני והסכמה נדרשת המאפשרת את השינוי המוצע במסגרת התכנית.

.5

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1108331

פרטי התכנית

מספר תכנית	1108331
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה עבור יח"ד קיימת רחוב מזל דלי 8 ו - 10, פסגת זאב ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

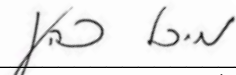
החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

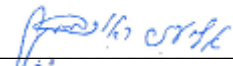
- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין יציאה למרפסת מוצעת מחדר ממ"ד קיים ומאושר עבור דירה 13 בבניין 10 – המרפסת המוצעת אושרה בתכנית שהופקדה. עם זאת, היות ומוצעת יציאה מחדר ממ"ד, בניגוד לתקנות פיקוד העורף, יש להסיר את המרפסת המוצעת על מנת שלא לפגוע בממ"ד הקיים. ככל וימצא פתרון אחר למרפסת בתיאום עם מחלקת התכנון- הנושא ייבחן.
- לקבל** את ההתנגדות לעניין מיקום מרפסת מוצעת בצמוד לחדר מדרגות קיים בבניין 8, וציון הפיכת חלון לדלת כניסה למעלית בצמוד למרפסת - יש להציע מרפסת לדירה 21, בצמוד לחזית המזרחית של הבניין ולאורך הקיר החיצוני של יחידת הדיור עצמה. לא תתאפשר מרפסת לדירה פרטית שעוטפת את חדר המדרגות המשותף. יתרה על זאת, המרפסת עשויה למנוע אפשרות עתידית להוסיף מעלית בצמוד לחדר המדרגות המשותף. יש לתקן בתיאום מחלקת תכנון.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בפרטיות וקניין כתוצאה מהרחבת מרפסת זיז עבור דירה 23 מעל חצר של דירה 19 בבניין 8 – ההתנגדות הוסרה - יש לבחון את המיקום של המרפסת ביחס לפתחים הקיימים והגדלתם.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שימוש במרמה בחתימות היות והפרסום היה לתוספת בניה לבניין 10 ולא לבניין 8. נפל פגם בהליך הפרסום, לא נתלו שלטים ולא נשלחו הודעות לבניין 8 – מכיוון שנפלה טעות בהודעת הפרסום, נעשה פרסום נוסף תוך ציון תוספות הבניה המבוקשות בשני הבניינים, מזל דלי 8, 10. על פי הנתונים בתיק המסמכים, נתלו הודעות ונמסרו הודעות כנדרש. הפרסום נעשה כדין בתאריך 22/6/2025 ופורסם באתר העירוני בתאריך 29/6/2025.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין ניצול חד-צדדי של זכויות הבנייה הקיימות בנכס בלי הסכמה ובלי לאפשר למתנגד להרחיב את דירתו, וכי הבניה בוצעה בסתר. הוגשה הצעה להנמכת הרמפה לחניה באופן שלדעתם יאפשר הרחבת דירתם שנמצאת בקומת הקרקע כחלק מתוספת האגף המוצעת - המתנגדים גרים בקומת הקרקע בדירה 19 בבניין 8 בצמוד לרמפת הכניסה לחניה לכלי רכב. ניתן לבחון אפשרות להרחבת דירה מס' 19 כחלק מתוספת האגף המוצע מעל הרמפה בכניסה לחניה, על ידי שינוי שיפוע הרמפה, אם

מתאפשר גובה ראש תקני ושיפועים תקניים. במידה וניתן, התכנון יתואם מול מחלקת תכנון.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות של משפחת שוורץ לתוספת בניה מעל הגג המשותף –**
לצורך כך יש להציג הסכמות של הבניין בהתאם לתקנות לבניה על רכוש משותף ובנוסף יש להציג היתכנות של חיבור הדירה הקיימת לגג בתיאום עם מחלקת התכנון.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרחבת דירה בבנין 10 בשטח גג בנין 8 שאינו**
בבעלות המבקש – הנושא יבחן שוב על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המקומית..
8. **לאור השינויים המוצעים בהחלטה יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב.**
9. **הפרסום ייעשה באמצעות חלקות הודעות אישיות לכל דיירי הבנין לתקופה של 30 יום .**
10. **תקופת הפרסום תתחיל עם העלאת המסמכים המתוקנים לאתר העירייה לאחר משלוח ההודעות .**
11. **ככול ויוגשו התנגדויות לפרסום הוועדה תתכנס שוב לדון בהם , ככול ולא יוגשו התנגדויות**
התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.
12. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1184670

פרטי התכנית

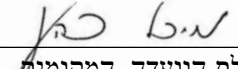
מספר תכנית	1184670
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת ברח רמת הגולן 48 ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

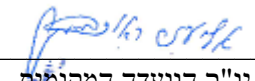
החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. **לקבל חלק מההתנגדות לעניין החתימות כי אינן עומדות בדרישות החוקיות ולעניין שימוש לרעה בייפוי הכוח שהוגש לצורך הסכמות** - בבנין קיימות שתי כניסות ו - 16 יח"ד עפ"י נסח טאבו. עפ"י התקנות למי רשאי להגיש תכנית בבית המשותף, לצורך הרחבת יח"ד נדרש 33% הסכמה מתוך הדיירים הרשומים בבית המשותף. התקבלו 7 ייפויי כוח לצורך קידום התכנית, דהיינו 43% - מעבר לנדרש. יצוין כי ההסכמות נבדקו ע"י הלשכה המשפטית של הוועדה המקומית ואחוזי ההסכמות נמצא תקין לצורך קידום תכנית. יחד עם זאת, לאור ההתנגדויות הרבות שהוגשו הוועדה סבורה כי יש מקום לבחון שוב את הנושא, תנאי למתן תוקף יהיה בחינה של ההסכמות בהתאם לתקנות לבדיקה מחודשת של היועץ המשפטי לרבות לעניין הטענה בעניין הטענה של המגיש לבית מורכב.
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין תכנון בעייתי, תכנון הנוגד עקרונות של כל השכונה** - מדובר בתכנית נקודתית אשר אינה סותרת מדיניות המקום, התכנית מציעה הרחבה של יח"ד קיימת מתחת לבניין הקיים, אינה פוגעת בקונטור הבניין ואינה משנה או פוגעת בתכנון הבניין הכללי.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין הצמדת שטחים שמתחת לדירות 1 ו 2, גגות מעל הדירות, חדרי הסקה וכו' – הצמדת השטחים לדירות נעשית במסגרת רישום/ תיקון רישום הבית המשותף אשר הינו הליך קנייני ולא בהליך תב"ע/ היתר בניה. לאור האמור יש לפנות לערכאות המתאימות.**
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין הרחבת יח"ד על חשבון חלקים השייכים לרכוש המשותף כגון פתיחת חלונות לשטחים המשותפים, השטח מתחת ליחידת הדיור המיועד להרחבה, הגינה המשותפת – ככול ויתקבלו הסכמות בהתאם לתקנות בסעיף 1 ינתן מענה גם להתנגדות זו.**

5.	לדחות את ההתנגדות הנוגעת להליך היתר לפי תמ"א 38 הקיים בבניין כגון מקלט לא שימושי במהלך הבניה, כריתה של עצים טרם קבלת היתר, רישיונות אנשי מקצוע אשר לא תקפים, עבודות שמתבצעות ללא בקרה. התכנית הנ"ל אינה עוסקת בהליך תמ"א 38 או בליקויי בניה בהליך תמ"א 38, אלא בהרחבת יח"ד קיימת, על כן הטענות אינן רלוונטיות לתכנית. במידת הצורך, ניתן לפנות בנושא למח' לפיקוח על הבניה לאכיפה.
6.	מדובר בתכנית במסלול של סמכות מקומית, אשר הופקדה עפ"י סעיף 62א(א) 14. מאחר ולא ניתן עוד לקדם תכניות בסמכות מקומית לפי סעיף 14, יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיתאימו לסעיפים התקפים עפ"י 62א(א) .
7.	הערות גרפיות
8.	בנספח החלוקה בטבלת איחוד וחלוקה - הערות הטבלה יש לתקן תא שטח 1 לתא שטח 4.
9.	יש להסיר עצים ממסמכי התכנית אשר כבר לא קיימים ונכרתו בהליך היתר לתמ"א 38.
10.	לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1322304

פרטי התכנית

מספר תכנית	1322304
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה והגבהת גג רעפים ברחוב דרך החורש 92-94 ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לדחות את ההתנגדות** שפרסום הודעה על הפקדת התכנית אינו עומד בדרישות תקנות סעיף 89א לחוק הת"ב. וכי יש להורות על פרסום מחדש, ולהאריך את תקופת ההתנגדות בהתאם - התקבל תצהיר על תליית מודעות של חברת הפרסום בהתאם להנחיות.
2. **לדחות את ההתנגדות** לעניין הגג השטוח והפגיעה המשמעותית באופי המרקם הבנוי שמאפיין את שכונת רמות – הגג השטוח המוצע בתכנית הינו מרפסת גג מוצעת שאין בה כדי לפגום במראה האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב. אין סטייה מהותית מהוראות תכנית 2644 לעניין עיצוב המבנה.
3. **לדחות את ההתנגדות** לעניין איסור על הצבת דודי שמש על הגג, תכנון מיקום המזגנים והמנועים – סעיף 4.1.2 א. (8) בהוראות התכנית מחייב הצבת מתקנים טכניים בחלל גג הרעפים בלבד. לא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים. הוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
4. **לקבל את ההתנגדות** שבעבר שימש הנכס כתלמוד תורה בשימוש חורג. וכי יש לקבוע את השימוש למגורים בסטייה ניכרת - יש לקבוע בסעיף 4.1.2 א בהוראות בתכנית כי השימוש יהיה למגורים בלבד והוראה זו תיקבע כסטייה ניכרת.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות** שבנספח הבינוי בחזית הדרומית, מוצג הבניין שמאחורי הנכס בממדים שגויים. הכשרת הבניה הקיימת בחזית האחורית המזרחית מוצעת כחדשה - יש לתקן את נספח הבינוי כך שישקף את המצב הקיים בשטח, בתיאום מחלקת התכנון.
6. **לדחות את ההתנגדות** להגבהת גג הבניין שתהווה הגדלה משמעותית של מסת הבניה בחזית הדרומית הפונה לדרך החורש, נוכח גובה נכס על פני הרחוב. וכי הגבהת הבניין תסתיר את הנוף לבתי השכנים - הבניין ממוקם כ-2.7 מטר מעל מפלס הרחוב. ההגבהה המבוקשת של גג הרעפים בחצי מטר בלבד, אינה משמעותית ואין בה כדי לפגוע בנוף או להגדיל בצורה משמעותית את מסת הבניין והיא מקובלת מבחינה תכנונית.
7. **לדחות את ההתנגדות** שמדיניות הועדה התומכת בהכשרת עבירות בניה ברחבי שכונת רמות, פסולה ומנוגדת לפסיקה – המדיניות העירונית מאפשרת גם הכשרה של עברת

בניה, לאחר בחינה תכנונית ותוך איזון בין צורכי התושבים לבין שמירה על החוק והמרקם העירוני.

8. לדחות את ההתנגדות של סכנה בטיחותית למבנים וחצרות השכנים מהחפירות והריסה של קירות התמך – בתהליך הכנת היתר הבניה נדרש אישור קונסטרוקטור – מהנדס בניין בכל תכנית. אישור המהנדס ניתן לאחר בחינת השפעת העבודות המתוכננות על יציבות קיר התמך והמבנים הסמוכים.

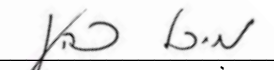
9. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין היזק שמיעה וראיה לבתי השכנים כתוצאה מתוספת הבניה המוצעת ופתיחת חלונות בקיר החזית האחורית של הבית – התכנית אינה מבקשת לצמצם את המרחק בין המבנה הקיים לבתי השכנים, אך מתווספים פתחים חדשים לכוון בתי השכנים בחזית האחורית. הפתחים בקומה 0.00+ פונים לקיר תמך בין החלקות, ואינם פונים ישירות לבתי השכנים, ולכן לא צפויה פגיעה בפרטיות או עלייה משמעותית ברעש, למרות זאת ולאור העובדה שבחדרים אלה יש בתכנית המוצע שלוש חלונות לכיוונים שונים יש לבטל את החלון החדש המוצע בתוספת הבניה באגף המזרחי בקומה א' במפלס 3.15+ שפונה לחזית האחורית הצפונית, ולהשאיר את יתר הפתחים. בנוסף, לא תותר פתיחת דלת יציאה למרפסת באגף המערבי במרפסת הגג, אשר קרובה לגבול החלקה ובמפלס הקרקע של חלקת השכנים. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

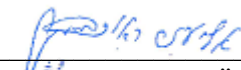
10. לדחות את ההתנגדות שיש להציג את הגישה לחניה בנספח הבינוי - נספח הבינוי מציג את תכנון הגישה לחניה, כולל שביל הגישה מהדרך ועד לבית. תכנית קומת הקרקע מציגה את הפיתוח והשביל ותכנית קומת המרתף המציגה את החניה.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין שעות העבודה בשטח ומיקום הדחפורים ועניין החניה בזמן עבודה וזריקת הפסולת - נושאים אלו אינם נקבעים בתכניות בניין עיר ויקבעו בשלב היתר בניה בהתאם לתקנות הרלוונטיות.

12. לקבל חלקית את ההתנגדות להריסת גדרות האבן בממשק של החלקה עם הרחוב- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף כתנאי למתן טופס 4 ותעודת גמר, כי המדרכה, גדרות ותשתיות שייפגעו כתוצאה מהבניה המוצעת בתכנית, ישוקמו על ידי מגיש הבקשה להיתר לשביעות מחלקת האחזקה באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

לדחות את הבקשה שעלתה בדיון לעניין יצירת מנהרה מהחניה לכניסה לבניין לצורך יצירת נגישות לדירה, מדובר בפתרון לא סביר מבחינה תכנונית ולא מקובל, ניתן להציע בתיאום עם מחלקת התכנון פתרון נגישות אחר. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1098219

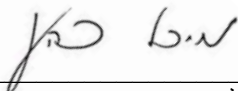
פרטי התכנית

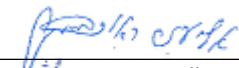
1098219	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
פיצול והרחבת יח"ד ברח' ברים 14	מהות הבקשה
2025/17	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף	קוד החלטה

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיפים 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. במסגרת הדיון התברר כי התכנית שהוגשה מבוססת על מידע שגוי לעניין הבעלויות בתחום הבניין וכי החניה המוצעת בתכנית אינה אפשרית מכיוון שהשטח אינו בבעלות מגישי התכנית.
2. עיקר התכנית היא תוספת מוצעת של יחידות דיור ולאור העובדה שלא ניתן להציע מקומות חניה בתחום המגרש לא ניתן לאשר תוספת יחידות דיור בתכנית .
3. הבקשה שהועלתה במסגרת הדיון כי יש לאשר תוספת יחידות דיור עם פתרון של חניה ברחוב אינה מקובלת על הוועדה מכיוון שהיא אינה פתרון ראוי, הוועדה התרשמה כי ברחוב אין מספיק חניות כבר כיום שנותנות מענה למצב הקיים של יחידות דיור ברחוב ולכן לא ניתן להעמיס עליו חניות עבור יחידות דיור נוספות.
4. מדיניות הוועדה היא כי יש לאפשר תוספת יחידות דיור רק כפוף להצגת פתרון חניה מקובל בתחום המגרש.
5. לאור העובדה שלא ניתן להוסיף יחידות דיור נוספות בתכנית ולאור ההתנגדויות הנוספות לשינויים בקומות הקיימות , אין הצדקה להמשיך עם קידום התכנית.
6. יש לציין כי בבניין חלות תכניות המאפשרות הרחבות דיור מסודרות מכוח תכניות שקודמו על ידי הוועדה המקומית.


 מנהל הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1252998

פרטי התכנית	1252998
מספר תכנית	
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחמים לאורך ציר הרק"ל - דב יוסף
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

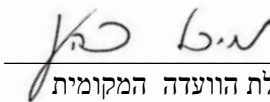
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין הטענות השונות בנושא השמאי לרבות לעניין הכללת חלק מחלקות נוספות בתחום התכנית : נדרשת בחינה של הנושא הנ"ל מול השמאי של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לתקן את המסכים בהתאם .
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשה ע"י מנהל הקהילתי בכל הנוגע לטענה שתכנון מגדלים ישנה את פני האזור וששכונת בית צפאפא סובלת מהזנחה תכנונית והתכנית לא נותנת מענה לשכונה, וכי אין התייחסות של הייעוד החברתי קהילתי של האוכלוסייה שתאכלס את המתחם: התכנית מציעה הקמה של אזור מגורים חדש בסמיכות לציר הרק"ל ובהמשך של מרקם קיים ומתוכנן של אזור מגורים לרבות גובה המבנים המוצע המשתלב עם התכנית הסמוכה המאושרת של מתחם גבעת השקד. התכנית משפרת את השלד הציבורי, קובעת אפשרות להקמת דיור להשכרה ושטחי תעסוקה וכן קובעת הפרשות לצרכי ציבור ועל ידי כך התכנית מהווה ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית. בעניין הטענות בנושא האוכלוסייה, התכנית אינה קובעת מי האוכלוסייה שתתגורר במתחם וכי הנושא ייקבע בשלב הרישוי בהתאם לכוחות השוק.
3. לדחות את הטענה כי יש ירידת ערך לדירות במגרש 101 בעקבות הצפיפות הגבוהה שהתכנית מציעה, 7 יחידות דיור בקומה לעומת 3 דירות בקומה בשאר החלקות הגורם ירידת ערך לדירות במצב היוצא: התכנון המוצע במגרש 101 מקובל לרבות תכנית מגדל המגורים וזאת בהמשך לאמור לעיל בדבר ניצול משאב הקרקע לאורך צירי הרק"ל.

4. לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר הדרישה לחלוקת קרן תחזוקה שווה ולא כסכום כולל עבור מגרש 102 שבו אושרה תוספת של 5 יח"ד מותנות ב- 600 מ"ר: נדרשת בחינה של נושא זה מול לשכת התכנון המחוזית.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות שיש לקבוע את ניצול זכויות "הדיריות" לפי חלק יחסי בכל מגרש, ולא להשאיר מקום לשאלות כפי שכתוב בתקנון התכנית; ניתן לקבוע כי בכל בניין יותרו דיוריות בהיקף של 20 אחוז מכל הדירות בבניין.
6. לקבל חלקית את הדרישה לתקן את הסיווג של חלקות 26, 32 ו- 35 שסווגו בטעות כחלקות לא מוסדרות, אך בפועל מדובר בחלקות מוסדרות הרשומות בטאבו: מאחר ומדובר על טעות שנעשתה במסגרת מסמכי האיחוד וחלוקה, נדרשת בחינה של נושא זה מול השמאי של הוועדה המחוזית.
7. לדחות את ההתנגדות בדבר הדרישה לאפשר גישה למגרש 102 זמנית דרך מגרשים 101 ו-103 או לתקן את התכנית כך שתכלול פתרון תחבורתי עצמאי: מגרש 102 נמצא על צומת מרכזי ולכן לא ניתן לאפשר כניסה ישירה למגרש מהצומת. על כן, נדרשת כניסה באמצעות זיקת הנאה ממגרשים 101 ו/או 103.
8. לקבל את ההתנגדות בדבר הבקשה להסיר את תוואי תת"ל 108 החוצה את מגרש 103 מכיוון שאינו רלוונטי לתכנית הנוכחית: לפי בחינה של הקו הכחול העדכני של תת"ל 108, התכנית הנ"ל לא נמצאת בתחום התכנית בנדון. על כן, יש להסיר את הסימון מתשריט התכנית.
9. לדחות את ההתנגדויות בדבר הבקשה לשנות את הגדרת הדיור להשכרה ל"השכרה לטווח ארוך" במקום, "לצמיתות": התכנית מאפשרת להמיר משטחי תעסוקה לדיור להשכרה לצמיתות לפי בחירה בשלב הרישוי וזאת מעבר לשטחי המגורים הרגילים על כן, לא קיימת הצדקה לאפשר את הבקשה.
10. יש להטמיע במסמכים את הערות מחלקת נכסים על פי פירוט הבא:
11. התוכנית מציאה חניות ורישום תלת ממדי מתחת למגרש חום – לא מאושר על ידי האגף אין לרשום בתלת ממד או למקום שימושים פרטיים במגרשים חומים.
12. החנייה תחת המגרש החום תרשם במלואה לזכות עיריית ירושלים.
13. יש לוודא כי היקף השטח הנכנס בבעלות עיריית ירושלים נשמר במצב היוצא, תאי שטח בהם יש רישום תלת ממדי או שימושים פרטיים לא נמנים במניין השטחים החוזרים לעירייה.
14. התוכנית מציאה כניסה לחניון דרך שצ"פ – יש למחוק את זיקת המעבר אין אישור לרישום זיקות מעבר בשטחים ציבוריים. עבור מעבר זה יש צורך לקבל רשות שימוש מאגף הנכסים.
15. יש לשנות את סעיפי הרישום הפקעה ושלבים בתהליך לנוסח הבא:

16. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר).
17. חלוקה ו/או רישום
18. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
19. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
20. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
21. הפקעה
22. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
23. יותרו מרפסות בלתי מקורות עבור מרפסות סוכה וינתן לכך קוו בניין בהתאם.
24. יש להגדיל את השימוש המוצע לדת ל 600 מ"ר במקום 300 שמופיע בתקנון .
25. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 832485

פרטי התכנית

מספר תכנית	832485
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית בשכונת אלבשיר בואדי יצול, ירושלים.
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

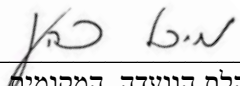
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

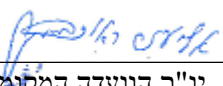
1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שמבקשים כי בסעיף 1.7 – טבלאות איזון והקצאה תכנוניות: שינוי ניסוח ל"רקע מדגים" כדי להבהיר שמדובר בדוגמה למימוש אפשרי. יש לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הוספת הערה המאפשרת גמישות בשיוך בעלי הזכויות בין תאי שטח, בהסכמה מלאה של כל הצדדים, בשל שינויים משפחתיים לאורך השנים. יש לבחון את השינויים המוצעים בטבלה ולאשר אותם בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית לרבות שינויים לא משמעותיים בשטחי הבניה בכל תא שטח.
3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין תיקון הערות בטבלה 5 בהוראות תכנית כדי לאפשר ניווט שטחים עיקריים ושטחי שירות בין אזורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בהתאם לטופוגרפיה ולבינוי מדורג- לאור הטופוגרפיה ניתן לאפשר גמישות זאת במסמכי התכנית בכפוף לעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות.
4. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הוספת הבהרה בהערות לטבלת הזכויות בניה שמותרת בניית קומות מגורים גם מתחת לכניסה הקובעת בהתאמה לטופוגרפיה תוך שמירה על סה"כ זכויות הבניה שבטבלה. יש לתקן את המסמכים בהתאם.
5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין ביטול הערה מגבילה (הערה 3) שמונעת מימוש זכויות במגרש ציבורי מס' 301- מגרש 301 מיועד לשטח ציבורי פתוח ומבני ציבור וקיימים בו עצים רבים לשימור המגבילים את הבניה והתקנון קובע שלפחות 2 דונם מהמגרש שגודלו כ 3 דונם יהיה מיועד לשצ"פ וטבלת הזכויות קובעת כ 10000 מ"ר שטחי בניה במגרש – מדובר על הוראות סותרות. יש לתקן את המסמכים באופן שיותר תא שטח זה להשתמש בבניין הקיים בקונטור הקיים ולהוסיף עליו עד 5 קומות או להרוס אותו ולבנות בניין חדש של 6 קומות בקונטור דומה – שטחי הבניה יצומצמו בהתאם.
6. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שניתן לאפשר תוספת שתי קומות זכויות בניה בהתאם להגדיל ל 400 אחוז לכל מגרשי המגורים – בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה ולאור ההפרשות הגדולות לצורכי ציבור המוצעים בתכנית ניתן לאפשר הגדלה של מספר הקומות ל 8 קומות ואת אחוזי הבניה ל 400 אחוז מרבי.
7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין סעיף 7.1 – שלבי ביצוע:

תיקון ניסוח לגבי תחילת עבודות בתא שטח ציבורי: הריסת מבנים קיימים תתבצע רק לאחר הקמת לפחות 30% ממבני המגורים החדשים- כדי לאפשר הקמת בנייני מגורים שניתן להעביר אליהם את הדיירים בבניינים שמסומנים להריסה יש לתקן את הסעיף בהתאם להתנגדות.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהכביש המתוכנן ממוקם בקו בניין אפס באופן הפוגע ישירות במבנים בעלי היתרי בניה תקפים- אחת מהמטרות הראשיות של התכנית היא לאפשר הסדרה של מערך דרכים ראוי ומקובל שיאפשר את הקמת הפרוייקט וגם ייתן מענה לתאי השטח שקיימים כיום ללא גישה מכביש סטוטורי, הכביש המוצע לא פוגע בבניינים אלא בחצרות בלבד והוא נדרש כדי להסדיר כביש ראוי ומקובל והסדרה של מערך הכבישים באזור לטובת כל האוכלוסייה.

9. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1212513

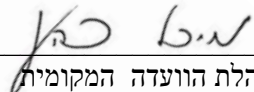
פרטי התכנית

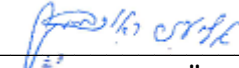
מספר תכנית	1212513
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת והרחבה לבניין קיים, הקמת 4 בניינים חדשים וקביעת שצ"פ
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין מגיש התכנית, לאור הטענה כי מגיש התוכנית נפטר ולא ברור איך יכול להגיש את התכנית, יש לעשות בדיקה מחודשת לעניין מגיש התכנית בהתאם לחוק על ידי היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פגיעה קניינית בחלוקה של הזכויות בלי הסכמה - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית, יש לציין כי מבחינה תכנונית התכנית תואמת למדיניות ומקובלת.
3. בתהליך בדיקת המסמכים נמצא כי יש טעות בסיכום שטחי הבניה בטבלה 5 בהוראות התכנית. יש לתקן את שטחי הבניה בטבלה כתנאי למתן תוקף.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1175926

פרטי התכנית	1175926
מספר תכנית	
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסה ובניית בנין חדש, רח' דוד שמעוני 31, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

- 1. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות לחריגה מתכנית האב למתחם D2 ביחס למספר הקומות/ גובה בינוי ואחוזי בנייה ויתר על כך קומת הפנטהאוז מתוכננת בגובה של 5 מ' וכן מכפיל גובה:** התכנית מציעה חריגה של 2 קומות ביחס למדיניות תכנית האב, הוועדה סבורה כי יש חשיבות ליצירת דירות להשכרה בעיר בכלל וגם בשכונה זאת ולכן קובעת כי כל זכויות הבנייה המוצעות בתכנית מעבר ל 360 אחוז יהיו עבור דירות להשכרה, כמו כן, יש לקבוע את תקופת השכירות ל- 20 שנה. גובה הקומות המוצעות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות לכל הקומות בתכנית לרבות קומת הכניסה וקומות הפנטהאוז. בהתאם יש לצמצם את אחוזי הבנייה עבור המגורים למכירה לעד 360% בנייה מרבי בהתאם לתכנית האב. הוועדה סבורה כי לאור תוספת יחידות דיור להשכרה ניתן לאפשר את החריגה הלא משמעותית בגובה הבניין.
- 2. לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית מציעה חריגה מתכנית האב ביחס לתכנית, עקירת כל העצים הבוגרים בתכנית וצמחייה רבה, ללא שטחי חלחול מי נגר ולטופוגרפיה:** הבינוי המוצע חורג בתכנית תת קרקעית ביחס לתכנית האב, שקבעה כי תכנית הבנייה העילית לא תעלה על 50% וכי התכנית תת קרקעית תיבחן בתכניות מפורטות תוך מתן דגש לאפשרות לצמצם את התכנית ככל הניתן על מנת לאפשר בתי גידול נאותים לצמחייה בוגרת בתחום המגרשים. לכן, יש לצמצם את התכנית תת קרקעית ל- 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים. יש לשמר את העצים הבוגרים בשולי התכנית ובתחום השטח הפתוח הקיים מדרום. יקבע כי קו בניין אחורי תת"ק לכיוון דרום יהיה ל-3 מ' וקביעת הוראות בנושא חלחול מי נגר בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה. נדרש להוסיף להוראות:
- א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר במקומו. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.**

- ב. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לקביעת הוראות לתמהיל יח"ד מגוון הכולל יח"ד קטנות:**
יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) לצורך הבטחת האמור תיקבע הוראת סטייה ניכרת בעניין זה.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא הפרוגרמה לצרכי ציבור:** המחלקה למדיניות תכנון מבצעת בדיקות פרוגרמטיות מקיפות לכל תכניות המקודמות בשכונה וכי הדרישות הפרוגרמטיות עבור כל תכנית נעשות בראיה כוללת וזאת כפי שנערך בתכנית זו. כלל שנדרש מענה אחר שאינו יכול להיות בתחום תכנית מסוימת העירייה פועלת לתת עיבוי בשטחי ציבור נוספים בשכונה, לדוגמה: עיבוי מתחם בית הנוער העברי ומתחם בית ספר לוריא. בהתאם לאמור, התכנית מציעה הפרשות מבונות לצרכי ציבור ומעבר ציבורי בהתאם לנדרש.
5. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות כי גובה המבנה המוצע יפגע במבנה ובצביון השכונה ויחסום אויר ואור למבנים בסביבתו:** החריגה המוצעת בגובה עבור דיור להשכרה הינה מקובלת תכנונית לאור החשיבות של יצירת היצע של דירות להשכרה בעיר. החריגה המוצעת בגובה היא אינה משמעותית ואינה מהווה פגיעה בצביון השכונה ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לנושא עומסי התנועה והחנייה ברחוב שמעוני:** בהוראות התכנית נקבע כי פתרון חנייה יוצע בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה בתוספת 10% לחניית אורחים. יש לתקן את תקן החנייה המוצג בנספח התנועה בהתאם לכך. בנושא התנועה ברח' שמעוני, התכנית נבחנה ע"י היועץ התנועה של הוועדה המחוזית ובהתאם מוצעת הרחבה של רח' שמעוני. נושא התנועה ייבחן מחדש בשלב הרישוי ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות ברמת השכונה.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע להבלטת מרפסות הצדדיות מקוי הבניין וקרבתן לבניינים סמוכים ולהבלטת הממ"דים המוצעים מקוי הבניין האחורי וכן חריגה מקווי הבניין עבור ממ"דים:** בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות המרפסות המקורות .. יש לסמן את קווי הבניין כך שקו בניין קדמי יהא 3 מ', צידיים 3 מ' ואחורי 5 מ' למעט הממדים, יותר להבליט מרפסות סוכה מעבר לקווי הבניין.

8. **לקבל את ההתנגדות ביחס לטענה כי קיימת סתירה במסמכי התכנית- תכניות וחזיונות אינן תואמות:** נדרש לתקן בהתאם לרבות הצגת תכנית פיתוח ברמה יותר מפורטת.
9. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתן אישורי בנייה לתכניות פרטניות של ביניים בודדים גורמת לתוספת יח"ד ללא מתן מענה לצורכי ציבור. ולכן יש לקדם תכנון מערכתי על כלל שיכוני רסקו תוך עידוד בניינים יחידים להתחבר לבניינים סמוכים בכדי לתת מענה לצורכיהם ולצורך השלד הציבורי:** לפי תכנית האב ניתן לאפשר את קידום תכניות עבור מבנה בודד בהתאם למוצע בתכנית בנדון.
10. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה כי תנאי להיתר בנייה יהא בחינה שמאית נוספת בשלב ההיתר כך שהרווח שזכויות הבנייה מעבר לרווח היזמי יתקזזו בהלימה:** התכנית נבחנה ע"י ועדות התכנון ושמאי הועדה המחוזית ונמצאה ראויה תכנונית.
11. **לקבל את ההתנגדות ביחס לטענה כי תנאי לקבלת היתר יהא שיקום ופיתוח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת בבישים ומדרכות:** יש להוסיף את הסעיף הנ"ל בהוראות התכנית.
12. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף לקו הכחול של התכנית את הגינה הקהילתית בצמוד לגבול התכנית ביעוד דרך על מנת להסדיר את שטחה סטטוטורית לשצ"פ:** כאמור ניתן לפי תכנית האב לקדם תכנית במבנה בודד. נושא הסדרת הגינה הקהילתית ייבחן במסגרת תכניות עתידיות אחרות.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדויות כי אין לפגוע בשצ"פ ואין להשתמש בשטח הגינה לצרכי שטחי התארגנות:** לא תותר פגיעה בגינה הקהילתית הסמוכה, יש לקבוע הוראות בהתאם לעיקרון זאת לרבות הוראות כתנאי לטופס אכלוס.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לצמצום קירות התמך:** יש להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תמך ולצמצם ככל האפשר את המופע שלהם, גם לעת שלב הרישוי. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לבקשה ששכר הדירה עבור יחידת הדיור יהיה נתון לפיקוח ולבקרה, במטרה להבטיח את הוגנות ויכולת העמידה בו ע"י השוכרים, וכן למנוע עליית מחירים בלתי סבירה:** יש לקבוע כי הדיור להשכרה יוצע בהתאם לתוספת השישית לחוק.
16. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית למתן תוקף.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1247717

פרטי התכנית

מספר תכנית	1247717
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	ביתר 22 - בניין חדש
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

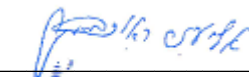
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את הטענות בנוגע לחריגה ממדיניות בנוגע לגובה המבנה וזכויות בניה:** מדיניות תכנית האב באזור מאפשרת בנייה של עד 8 קומות כמוצע בתכנית. יצוין כי מסמך המדיניות שהוצג בהתנגדות אינו מעודכן בקשר לגובה הקומות, לאור העובדה שהבניין הקיים הוא בן 4 קומות ועדיפה חלופה של הריסה ובניה חדשה על פי חיזוק ותוספות המליצו הוועדות לחרוג באחוזי הבניה מהמדיניות תוך שמירה על מספר הקומות כדי לאפשר הקמת בניין חדש.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי גובה המבנה וכן הסמיכות של המבנה החדש עם 3 מ' מגבול המגרש יאציל על המבנה לשימור ויפגע בחזית אור טבעי למבנה:** מספר הקומות המוצע במסגרת התכנית תואם למדיניות תכנית האב כאמור. בעניין נושא קווי הבניין, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, בחלק הפונה לשטח בייעוד מוסד יש להציע 5 מ' קווי בנין כדי להתרחק מהבניין לשימור, ניתן להזיז את כל הבניין מזרחה כך שקווי הבניין לרחוב ביתר יהיה 1 מטר במקום 3 מטר וקווי הבניין לחזית המערבית כלפי הבניינים לשימור תהיה 5 מטרים.
- בנוסף** לא יותרו מרפסות זיזיות לכיוון מגרשים סמוכים (צפון ומערב) מעבר לקווי הבניין , מרפסות יוצאו לכיוון הדרכים בלבד ועד עומק של 1.5 מטר בלבד.
3. **לקבל חלק מההתנגדויות בנוגע לטענה כי עקב עבודות ההריסה באתר העצים עלולים להיפגע וכי קיים עץ שווה ערך אשר מסומן לעקירה בתכנית הבינוי בכניסה לחניון המתוכנן:** תנאי למתן תוקף לתכנית יהא בחינת תכנון רמת החניון באופן שהעץ לא ייפגע. כמו כן במסגרת הליך הרישוי, בתיאום עם אגף שפ"ע יש לשמר את העץ הנ"ל בפיקוח אגרונום אשר יבטיח כי לא תהיה פגישת בעץ.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הריסה הקיר הגובל בין החלקות עלול לפגוע באתר לשימור השכן:** מדובר על גדר הנמצאת בתחום התכנית בנדון והריסתו נדרשת לצורך מימוש התכנית.
5. **להטמיע במסמכים את הערות מחלקת נכסים:**
6. **(להסיר את נוסח סעיף 4.1.2 ג ובמקומו יבוא הסעיפים מטה):**
7. **בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף**
8. **השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.**
9. **תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: דירת רווחה לבעלי מוגבלויות ובדבר**

- הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
10. נוסח סעיף 6.3.1 יוחלף בסעיף מטה:
11. הפקעה
12. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
13. יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
14. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
15. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
16. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
17. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
18. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1281351

פרטי התכנית

מספר תכנית	1281351
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם חח"י - רחוב רחל המשוררת ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית **לקבל חלק** מההתנגדויות ולהמליץ לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

- 1. לקבל חלקית** את ההתנגדות העצמית לעניין תוספת דירות להשכרה לצמיתות- מדובר על מגרש ריק מבינוי במרחק של כ 180 מטר מציר רק"ל ולתחנה מתפקדת, וכי מדובר על אזור בו ישנו ריכוז של תכניות פינוי בינוי, תוספת של יח"ד דיור לצמיתות הינה צורך ציבורי חשוב ביותר. על כן ניתן יהיה להגדיל באופן מידתי את היקפי הבניה המרביים המאושרים בייעוד מגורים (645%) עד 720% בניה בהתאם למדיניות רק"ל, תוספת הקומות תתוכנן בהתאם. התוספת תקבע ליח"ד קטנות להשכרה לצמיתות לדירור בר השגה.
- 2. לקבל את ההתנגדות לכך שהצבת המגדלים במקביל לרחוב חוסמת את הנוף ליער ירושלים, יש להעמידם בניצב-** התכנית מציעה שינוי לתכנית המאושרת לחניה בתת הקרקע ברישום תלת מימדי, וכי ההעמדה בתכנית המאושרת נקבעה לפי החניה הציבורית מתחת לשצ"פ בקדמת המגרש, ומגבלה זו כאמור לא מתקיימת ברישום תלת מימד- **יש להעמיד את מגרשי המגורים בניצב לרחוב** ולא מקביל, באופן זה יתקבל ניצול יעיל יותר של הבינוי במגרש, שצ"פ אפקטיבי יותר, פתיחה לנוף ומרווח גדול יותר בין הבניינים. כמו כן אין הצדקה לזיקת הנאה לרכב בתחום שצ"פ כפי שנקבע בתכנית המאושרת, על כן **הרמפה תוצע בתחום המגרש הסחיר והבינוי יקרה את רמפת הכניסה לחניה התת קרקעית.**
- 3. לקבל את ההתנגדות לעניין העצים לשימור** שלא סומנו לפי התכנית המאושרת ולא עפ"י סקר העצים לשימור שצורף למסמכי התכנית המופקדת- **יש לסמן לשימור את כל העצים שסומנו לשימור במסגרת תכנית 686790 ובסקר עצים בוגרים שצורף למסמכי התכנית**

המופקדת. כמו כן יש לקבוע הוראות לשימור העצים לרבות שמירה על רדיוס מניעה לפגיעה בשורשי העץ.

4. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנגישות לגן הציבורי "גן הזיכרון" - השטח המיועד לשצ"פ** בחלקו הדרום מערבי של המגרש כולל 6 עצים בוגרים בעלי ערכיות לשימור בהתאם לתכנית 686790 ובהתאם לסקר העצים של התכנית המופקדת, בתחום זה תוכנן מעבר רגלי גן הזיכרון, אך כיוון שנדרש לייצר את המעבר הרגלי לצד העצים לשימור, ללא פגיעה בהם ולאור השינוי המוצע בהעמדת הבניינים, **יש להגדיל את המעבר הציבורי ל- 6 מ' לכל אורכו, לשימור העצים ולתכנון מעבר רגלי שנועד לחבר את רחוב הארזים/ רחל המשוררת עם גן הזיכרון.**

לגן הזיכרון ישנן מספר גישות קיימות ומתוכננות בנגישות, אין הצדקה לתכנון ואחזקה מעבר מכני נוסף בפרוייקט זה.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לבעיות תנועה ברחוב רחל המשוררת, כי הרחוב צר מאוד ללא מוצא (6.5 מ' בלבד עם רכבים חונים), מה שיוצר כבר היום מצוקה תחבורתית, הבינוי המתוכנן יחמיר את המצב בצורה קיצונית- מדובר על תכנית הממוקמת בכניסה לרחוב רחל המשוררת ובהתאם לתכניות בשני צידי הרחוב, הרחוב מורחב ל כ 15 מטר במקטע זה, יחד עם זאת בהתאם להמלצת הועדה המקומית בדיון להפקדה והתנגדויות בתכנית 686790, ולאור יוזמות התכנון לפינוי בינוי ברחוב רחל המשוררת, יש לבחון יצירת כיכר תנועה בצומת הכניסה לרחוב רחל המשוררת ורחוב הארזים, יש להגדיל את גבול התכנית בהתאם ולקבוע את הקמת הכיכר כחלק משלביות הביצוע של התכנית, תנאי להיתר היה הצגת תכנון מפורט לחניה הציבורית, הרחבת רחוב רחל המשוררת ומעגל התנועה, תנאי לטופס 4 יהא הקמתם בפועל לשביעות רצון אגף תושי"ה.**

על מנת להימנע מכניסת רכבים לרחוב רחל המשוררת שהינו רחוב צר ללא מוצא, יש לקבוע בהוראות התכנית כי הכניסה לחניה תוצע מהחלק הדרומי של המגרש הקרוב ביותר לכניסה לרחוב רחל המשוררת, ממעגל התנועה החדש, יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לקביעת הוראות לגביי חלחול מי נגר- התכנית לפי נספח הבינוי מציגה תכנית בניה של כמעט מלוא המגרש. אין לכך הצדקה. יש לקבוע כי תכנית תת קרקעית תהיה 85% לכל היותר, וכי התכנית הפנויה מבינוי תתוכנן לאורך הרחבת רחוב רחל המשוררת והשטחים ביעוד שצ"פ – כך שיתאפשר חלחול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים במרחב הציבורי. יש לתקן את התכנית בהתאם.**

כמו כן, בנספח הבינוי, נראה כי מוצעת חניה גלויה, ללא קירוי, מתחת למפלס השצ"פ המתוכנן ועל חשבוננו, ושלוש קומות חניה כלפיי רחוב איש שלום, מדובר על פרויקט נצפה מיער ירושלים ותכנון זה לא מקובל. מה גם שבפועל מפרידה בין התכנית לרחוב איש שלום רצועה בייעוד שצ"פ בה קיימים עצים בוגרים לשימור, ויש לשמור מהם מרחק מעל ומתחת לפני הקרקע על מנת לשמרם. על כן- יש לתקן את התכנית כך שישמר מרחק מן העצים שסומנו לשימור לפי סקר העצים של התכנית המופקדת והתכנית המאושרת החלה בשטח, הפונים כלפיי רחוב איש שלום. יש להציג חתכים המציעים את דירוג הקרקע באופן המאפשר נטיעות של עצים בוגרים ופיתוח ולא חזות של קומות חניה מעל פני הקרקע.

7. לקבל את ההתנגדות לעניין שינוי הגמישות למפלס הכניסה הקובע מ- 1 מ' ל 1.5 מ' הינו

סטייה משמעותית- אין הצדקה כי מפלס הכניסה למבנים ובכלל הכניסה ממרחבים ציבוריים מתוכננים לא יהיה אותו מפלס. הגבהת המבנים מפני הרחוב או ממרחב ציבורי מייצרת בינוי לא איכותי כלפיי המרחב הציבורי. על כן יש לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, כך גם לגבי מפלסי המבנה כלפיי השצ"פ. כמו כן יש לקבוע כי תאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי, והקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים.

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לשינוי המוצע בתכנית המופקדת להגבהת גובה מסתור

מערכות על הגג מ- 2 מ' ל- 2.5 מ'- מדובר על שינוי לא משמעותי בגובה שנקבע בתכנית המאושרת, עם זאת יש להוסיף ולקבוע בהוראות כי הגובה המדויק יקבע לעת תכנון מפורט להיתר מתוך רצון לצמצמו למינימום הנדרש, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. לקבל את ההתנגדות כי החניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים- התכנית תציג

שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי. אופנועים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

8. לדחות את ההתנגדות של פרויקט פינוי בינוי הארזים, כי התכנית המופקדת מתעלמת

מהיתר בניה שניתן למתנגדות, במסגרתו מתוכננת העתקת קו ביוב עירוני לתחום השצ"פ- השטח אליו התכנון של הפינוי בינוי הארזים מבקש להעתיק קו ביוב, הינו לתחום התכנית המופקדת בשטח המיועד לשצ"פ ובו 6 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה שסומנו לשימור בתכנית המאושרת החלה בשטח, ובסקר העצים של התכנית המופקדת. **לא תותר העתקת תשתיות לתחום שטח זה וזאת על מנת לשמר את העצים הבוגרים בעלי הערכיות שהינם**

חלק מהייחודיות והמופע של השכונה, ושימורם חשוב מאוד לצד הפרויקטים להתחדשות עירונית. יש לפתור את נושא זה עם מהנדס העיר.

9. **לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין שינוי קווי בניין לצורך מימוש הגדלת שטחי ממ"דים-**

מדובר על שטח ריק מבינוי, התכנית המופקדת איפשרה הגדלת תכנית מותרת מ- 45% ל- 60%, אין הצדקה לחרוג מקווי בניין ולצמצם את מרווחי הבניה המאושרים מעבר לכך- הגדלת שטחי הממדים יהיו תוך ניצול זכויות הבניה המופקדות ולא באמצעות תוספת זכויות בניה, על כן ניתן לקבוע את כל שטחי הבניה כשטחים עיקרים בהתאם להנחיות החדשות של מנהל התכנון .

10. **לדחות את ההתנגדות להעמקת החניות לצורך יצירת מקומות חניה ציבוריים נוספת, שיתנו**

מענה ברמה שכונתית- נושא היקף החניות הציבוריות בתחום התכנית נבחן במסגרת תכנית 686790, ואף ניתן לו מענה בדיון בהתנגדויות של הועדה המחוזית מיום 11.10.2021- המתחם הכלול בתכנית ממוקם בסמיכות רבה לציר הרכבת הקלה ומדיניות התכנון מעודדת את השימוש בתחבורה הציבורית כאמצעי להתייזות בעיר. בהתאם לכך, ובהתחשב במחסור במקומות חניה בשכונה, הועדה סבורה כי היקף החניון הציבורי המוצע, הכולל 50 מקומות חניה ציבוריים, הינו מאוזן .

11. **לדחות את ההתנגדות לחריגה מתכנית האב- 16000, מחסור בשטחים פתוחים ציבוריים**

בשכונת יפה נוף- התכנית המופקדת לא משנה את היקף זכויות הבניה ואת חלוקת הקרקע בין מגורים לשצ"פ, כמו גם את מספר מקומות החניה הציבורית, מעבר למאושר בתכנית 686790. חריגה מ- 16000 נבחנה ע"י הועדה המחוזית אשר קבעה בהחלטתה בדיון בהתנגדויות מיום 11.10.2021 כי התכנית שומרת על עקרונות התכנון בהתאם למדיניות התכנון של הועדה, המכוונת לציפוף הרקמה העירונית הבנויה לאור צרכי הפיתוח של העיר והמחסור במשאב הקרקע העירונית, וניצול יעיל יותר

12. **לדחות את ההתנגדות כי תקלות בהליכי הוועדות מצביעות על כך ש- 16000 אכן תוכנית**

בתוקף- תכנית 16000 הינה תכנית שקידמה עיריית ירושלים מתוך מטרה לייצר מדיניות
סדורה לשכונת בית הכרם- יפה נוף, הועדה המקומית המליצה בהחלטתה מיום 29.12.2020 להפסיק את קידומה כתכנית סטטוטורית ולקדמה תכנית אב וזאת מכיוון מהטעמים המפורטים בהמלצה, ובעיקר לאור העובדה כי הועדה המקומית סברה כי לאור התמשכות ההליך לאורך שנים רבות ללא הצלחה להגיע לסיום התכנית ולאישורה ולאור ההליכים הנוספים שנדרשו – הפקדה מחודשת, אין מקום להמשיך עם קידום התכנית כתכנית סטטוטורית ויש להפוך אותה לתכנית אב. ועל כן אין זו רק החלטת הועדה המחוזית

אלא גם החלטת מגישה התכנית- הועדה המקומית- למשוך את התכנית ולא לקדמה לאישור, ובעקבות החלטות אלה התכנית נסגרה ולא קיבלה תוקף.

13. לדחות את ההתנגדות כי התכנית פוגעת במטרות קק"ל לקרקעותיה (התיישבות, חקלאות, ערכי טבע, ופיתוח בר קיימא), וכי עסקה מסחרית הסותרת את מטרות הקרקע הציבורית- מדובר על קרקע סחירה של רמ"י בה אושרה תכנית לעירוב שימושים, שצ"פ, חניה ציבורית, מסחר.

14. **התכנית המופקדת** מציעה שינוי ביחס לתכנית המאושרת כי לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות בגודל של עד 80 מ"ר, עם זאת דירות קטנות הינן בשטח של 55 מ"ר. לצורך יצירת תמהיל יח"ד מגוון יש לתקן את התכנית ולקבוע - 10% דירות בשטח של 80 מ"ר ו- 10% דירות בשטח של 55 מ"ר.

15. **התכנית המופקדת** מציעה שינוי ביחס לתכנית המאושרת ומצמצמת את שטח המילוי לאדמה גננית: מ- יובטח מילוי מזערי 150 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה במטרה להבטיח שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים - ל- יובטח מילוי מזערי של 150 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת החניון העליונה בחלק מגרש המגורים שמהווה פיתוח ופונה לרחוב המשוררת רחל- **יש להשיב את הניסוח של התכנית המאושרת הקובעת שיובטח מילוי מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה ולא רק כלפיי רחל המשוררת, וזאת על מנת לאפשר פיתוח ונטיעות בכל שטח פנוי מבינוי מעל פני הקרקע.**

16. **התכנית המופקדת** הסירה את הדרישה למילוי מינימלי של 1.5 מ' בתחום השצ"פ- יש להשיב דרישה זו.

17. **התכנית המופקדת** הסירה את סעיף "בניה ירוקה" במלואו- יש להשיבו להוראות התכנית בהתאם לנקבע בתכנית 686790, כמו כן התכנית תקבע כי בשלב היתר הבניה ישולבו חזיתות סולריות בעיצוב המבנה בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

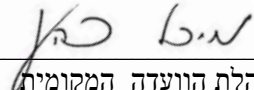
18. **התכנית המופקדת שינתה את שלביות הביצוע מהינף אחד לאפשרות להפיק היתר דיפון וחפירה ללא תלות- לאור העובדה כי המגרש משמש בפועל לחניה ציבורית ועל מנת להבטיח את הבניה במגרש יש לשנות את שינוי שלביות ביצוע שמאפשרת הנפקת היתר חפירה דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר בניה- ולקבוע הינף אחד.**

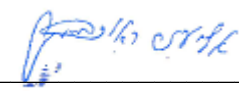
19. **התכנית מציעה רישום תלת מימד בתחום שטחים ביעוד ציבורי, וחניון ציבורי, יש לתאם**

את התכנית כתנאי למתן תוקף עם אגף נכסים.

20. הוועדה מבקשת לבחון בחיוב פתיחה של החיבור המאושר בין רחוב רחל המשוררת לרחוב החניה בקצה רחוב רחל המשוררת לכיוון צפון .

לדחות את יתר ההתנגדיות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 961151

פרטי התכנית

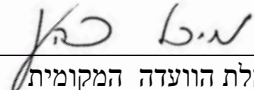
מספר תכנית	961151
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מבנה חדש למסחר תעסוקה ומגורים, לובינסקי, תלפיות
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

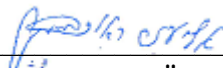
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

- לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות בנוגע לכלכליות הפרויקט ולבחינה השמאית, לבקשה לתוספת זכויות למגורים לצורך מכירה והמרת יח"ד להשכרה לטובת יח"ד למכירה ולביחס לטענה כי זכויות הבנייה להשכרה אינן כלכליות:** במצב הנכנס מדובר על מבנה קטן יחסית, בהיבט השמאי הנושא נבחן ע"י השמאי של הוועדה המחוזית ואושר, אין הצדקה תכנונית לאפשר מעבר לזכויות הבנייה שמוצעות בגרסה המופקדת ובחריגה מתכנית האב, ככול והבעיה השמאית נובעת מהדירות להשכרה שנוספו מעבר לזכויות הבניה של תכנית האב ולמרות חשיבותם, ניתן לבטל אותם במסמכי התכנית או לקבוע שאין חובה לבנות אותם והנושא ייבחן על ידי היזם בשלב היתר הבניה, ככול שיבחר היזם שלא לכלול את הדיור להשכרה בתכנית, מסמכי התכנית יתוקנו ויגרעו את שטחי הבניה מהתכנית.
- לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לרישום תלת מימדי לטובת חניה מתחת לשצ"פ:** מדובר על שצ"פ מצומצם בשכונה כאשר מבוקש לפגוע בו ללא הצדקה ממשית. יצוין כי נספח בינוי כולל פתרון חנייה למבוקש ללא פגיעה בשצ"פ הקטן מלכתחילה.
- לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לתוספת קומות טכניות קומות מגורים- התכנית מציעה 136 יח"ד ב-21 קומות. כאמור 6.5 יח"ד בקומה. מבקשים להוסיף 4 קומות למגורים ו-2 קומות טכניות, על מנת לקבל מוצר תכנוני טוב יותר:**
לאחר בחינה ניתן להקים מגדל מגורים בהיקף של 6.5 יח"ד בקומה בהתאם לתכנית קומת המגדל המוצעת בתכנית ועל כן אין הצדקה לתוספת קומות מעבר למוצע בתכנית ובחריגה מתכנית האב שקובעת בינוי עד 24 קומות סה"כ. על מנת לאפשר גמישות בשלב התכנון המפורט להיתר ניתן להגדיל את תכנית המגדל מעל קומת המסד לעד 850 מ"ר. ניתן לאפשר תוספת קומות טכניות בהתאם למבוקש וכפי שאושר בתכנית במתחם הזאפה בהמשך רח' יד חרוצים.
- לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לגמישות בין שימושי המסחר והתעסוקה:** תכנית האב שאושרה בוועדה המחוזית בחנה לעומק את היחס הנכון לשכונה בשטחי המסחר והתעסוקה. בתכנית המוצעת אין הצדקה תכנונית לשינוי מאזן זה שעלול להפר את המאזן השכונתי. הגמישות המבוקשת עלולה לייצר שטחי מסחר גדולים ביחס למאוסר וישנה חשיבות גם לייצר מלאי של משרדים באזור.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה להבהיר כי בין השימושים המותרים יותרו גם שימושים מקבלי קהל- כגון מרפאות: תכנית האב תלפיות מאפשרת שימושים מקבלי קהל כדוגמת מרפאות. יש להטמיע הוראות לשימושים אלו.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לגמישות בקביעת מיקום מגדל המגורים- מבקשים הרחבה של קווי הבניין לבנייה המגדלית בתחום שטח כל המסד, בתנאי שהמגדל יהיה בתחום המסד ולא יחרוג ממנו, שתכסית הבנייה המגדלית לא תעלה על 750 מ"ר: יש לאפשר גמישות תכנונית ביחס לקוי הבניין של המגדל המוצע בשטח המסד, ללא חריגה מקווי המסד, תכסית הבינוי המגדלית לא תעלה על 850 מ"ר כאמור.
7. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לאפשר הקמת בינוי בשטח שמעל הרמפה על מנת לקיים בו חזית מסחרית: לצורך הגמישות וייעול השימוש בקרקע ניתן לאפשר שטחי מסחר מעל הרמפה כל זאת בבחינה מפורטת בשלב הרישוי.
8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1191014

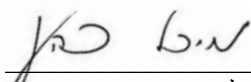
פרטי התכנית

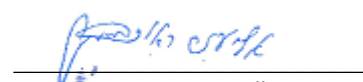
מספר תכנית	1191014
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה - "אלייד"
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

- לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי אין ישימות כלכלית ובקשה לתוספת זכויות בנייה בשיעור של 190% למגורים בכל אחד מתאי השטח 1+2, וכך שאחוזי הבנייה למגורים בכל אחד מתאי השטח יעמוד על 560% וכי כי חוות הדעת השמאיות מתייחסות לתקופה שבה נבדקו אולם חלה עלייה משמעותית בעלויות הבנייה ומבקשים לקחת זאת בחשבון:** בהיבט השמאי הנושא נבחן ע"י השמאי של הוועדה המחוזית ואושר ולכן אין הצדקה תכנונית לאפשר זכויות בנייה מעבר לזכויות שמוצעות בגרסה המופקדת וחריגה מתכנית האב.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לתקן את גודל החלקות ותאי השטח בתכנית בשל טעות שנפלה ולחשב את שטחי הבנייה וההפקעות בהתאם לשטחים המתוקנים:** נדרשת בחינה של הנושא מול מח' מידע תכנוני, התכנית תתוקן בהתאם לצורך.
- לקבל את ההתנגדות ביחס לבקשה לתקן את טבלת הזכויות בסעיף 5 לשטחי בנייה כוללים:** בקשה זו מקובלת מאחר והדרישה לשטחים כוללים נקבעה לאחרונה ע"י מנהל התכנון.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה להפריד בין תאי השטח בתכנית, הן במימוש הזכויות והן בשלבויות הביצוע:** יש לקבוע חלוקה של 2 מתחמים נפרדים מזרחי ומערבי, כל מתחם יכלול את השטח הציבורי המשויך לו הכולל את השצ"פ והשטח החום. בכפוף לכך, ניתן לאפשר הקמה של כל תא שטח סחיר בנפרד בתנאי להשלמת פיתוח השטחים הציבוריים והשלמת השטחים הציבוריים המבונים בכל מתחם. יחד עם זאת, תוצע רמפת חנייה אחת מהשטח הדרומי מרח' הסדנא.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לגמישות בכל הנוגע למיקום השטחים הציבוריים המבונים בכל אחד מתאי השטח ובכל הנוגע למימושם.** ניתן לאפשר גמישות במיקום השטחים הציבוריים המבונים בכפוף לתיאום ולאישור אגף מבני ציבור. השטחים הציבוריים יוצעו בכניסה נפרדת מיתר השימושים.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לתיקון האמור בסעיף 7.2 כך שיובהר כי הזמן המשווער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף במקום 7 שנים** וכי הסעיף יחול על כל תא שבנפרד, כך שהוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה ביחס לכל תא שטח בנפרד: זמן פקיעת תוקף של 7 שנים הינו זמן מספק לצורך מימוש התכנית ובהתאם למקובל בתכניות אחרות ברחבי העיר. לאור החלוקה ל-2 מתחמים ניתן לאפשר את הבקשה לקביעת תוקף התכנית לכל מתחם בנפרד.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


 מנהל הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 714188

פרטי התכנית

מספר תכנית	714188
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	פינוי בינוי ברחוב שטרן 47, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מכפיל גבוה ביחס למכפיל המקובל בשכונה, התכנית מציעה מכפיל גבוה מהממוצע השכונה של 4.7 תנאי למתן תוקף יהיה בחינה שמאית חוזרת וצמצום שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור בהתאם.

2. לדחות את ההתנגדות לדרישה לצרף את שטרן 45 לגבולות התוכנית, התכנית מקודמת על חלקה אחת בלבד כפי שמקודמת על בחלקה 43, התכנית לא פוגעת ביכולת של חלקה 45 לקדם תכנית להתחדשות עירונית, נכון שקיימת העדפה לתכנון של מתחם שלם כדי לאפשר את הרחבת כל רחוב שטרן כמוצע בכל התכניות לאורך הרחוב אבל מכיוון שמדובר על מתחם אדום על פי תכנית האב ניתן לאפשר גם התקדמות בשלבים לכל בניין שבשל להגיש תכנית ולהתקדם.

3. לדחות את ההתנגדות שלא לאפשר את שימוש דיוריות, ע"פ הוראות התוכנית, התוכנית יכולה לכלול כ-20% דיורית מסך יח"ד שבתוכנית כפי שמקובל בתכניות דומות וזאת על מנת לאפשר תמהיל מגוון של פתרונות דיור בהתאם להחניות של מנהל התכנון בעניין זה.

a. לקבל את ההתנגדות לעניין קביעת עמידה בתקן של בניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים ואף 4 כוכבים לטובת העלאת התרומה של המבנים עבור התושבים המתגוררים

במתחם ולטובת הסביבה כולה, - בניה ירוקה היא לא רק ידידותית לסביבה ולמשתמש
אלא גם מאפשרת הפחתת עלויות התפעול בגלל הצמצום משמעותי של צריכת
החשמל והמים, יש לתאם את הנושא מול המחלקה לאיכות הסביבה

b. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הוספת גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה. יש לקבוע סעיף מתאים בהוראות התכנית.

c. **לקבל** את ההתנגדות לעניין צמצום של קירות התמך בתוכנית כך שיוגבלו ל-3 מטר. כפי שמקובל בבניה חדשה יש להימנע ככול הניתן מקירות תמך גבוהים וכן יש לקבוע כי במידה וי צורך בקירות הם ידורגו למספר קירות בגבה מקסימלי של 3 מטרים.

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין היקף מצטבר של יחידות דיור בשכונה שעולה על 15000 יח"ד ללא קבלת מענה תחבורתי מספק והעמסה על הרכבת הקלה מה שיגרום למעבר לרכב פרטי- במסגרת עדכון תכנית האב ניתן מענה לככל יחידות הדיור המתווספות בשכונה ונתנו המענים גם בנושא התחבורית.

a. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הקמת המעלית כמעלית ציבורית ומי שהיה אחראי על הנושא של התפעול ומדיניות הפעלתה תהיה הרשות המקומית- התכנית אינה קובעת מי יתחזק או יפעיל את המעלית הציבורית דבר שייקבע במסגרת היתר הבניה.

4.

a. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים, מדובר בשאלה תפעולית ואין צורך לקבוע זאת במסגרת תכנית בינוי מנחה.

b. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין הפרדת חניות אופניים, יש להוסיף מחסן נוסף לצורך חניית אופניים כללית לבניין ולא כחלק מהמחסנים הדירתיים למקם אותם במקום נגיש ליציאה לרחוב שטרן על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

c. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פריקה וטעינה בתת הקרקע לטובת המסחר, התכנית מציעה מסחר ותעסוקה בהיקף של 1120 מ"ר בלבד, מדובר על היקף מצומצם שלא מחייב פריקה וטעינה בתת הקרקע ושינוי של כל החנייה כך שתתאים לכך, הניתן בהיקפים כאלה לתת מענה בתחום הדרך.

5. **לקבל** את ההתנגדות לעניין קביעת מבני הציבור בשטח איכותי בסמוך לשצ"פ המוצע ובצורה שתאפשר כניסה של אור טבעי אל המבנה - המיקום של במבני הציבור צריך להיות מיטבי והוא יתואם בשלב היתר הבניה מול אגף מבני ציבור.

6.

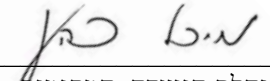
a. **7.1 לקבל** את ההתנגדות לעניין נפח בתי גידול עבור פיתוח ונטיעות, יש להוסיף בהוראות התוכנית שהעומק שיקבע עבור שתילות עצים יעשה בתיאום ע"פ הנחיות רשות הסביבה או אגף שפ"ע.

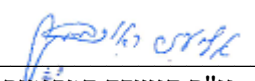
b. **7.2 לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש לשמור כמות רבה ככל האפשר של עצים ולשקול העתקות ולא כריתות, לעצים ערך נופי רב וגם אקולוגי וכריתת שלהם גורמת להשלכות ישירות ברורות על בריאות הציבור. - מכיוון שמדובר על חלקה קטנה יחסית ובניה אינטנסיבית וצפופה בחלקה קטנה קשה להימנע מעקירת עצים, יש לבוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין חניון תת קרקעי שיוכל לשמש כמרחב מוגן לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף), הנושא ייבחן בשלב היתר בניה מו למהנדס העיר.

8. **יש לקבוע כי מתוך שטחי הציבור של 450 מ"ר ייקבע כי לפחות 200 מ"ר יהיו עבור בית כנסת.**

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 879577

פרטי התכנית

מספר תכנית	879577
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- איסלנד 16א, איסלנד 22א, על רחוב הנרייטה סולד
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את התנגדות לטענה כי הריבוי בניה גבוה כולל מגדל המוצע כלפי רחובות יפגע באיכות הדיור וברוחות השכונה ותיצור מפגע אדריכלי שאין כדוגמתו בירושלים. – הוועדה התרשמה כי מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד המתחמים "המיוחדים" בהתאם לתכנית האב, ואשר מאפשרת את התחדשות הבינוי ותוספת יח"ד תוך שדרוג המרחב הציבורי, יחד עם זאת התכנית מציעה מכפיל גבוה של יחידות דיור מעבר למקובל בשכונה בתכניות התחדשות עירונית – 40 יחידות דיור במצב הנכנס לעומת 218 במצב היוצא – מכפיל של 5.45 – יש לבחון כתנאי למתן תוקף את התקן ולצמצם בהתאם את זכויות הבניה ויחידות הדיור .

2. לדחות את התנגדות לעניין כי התוכנית המוצעת סותרת את מסמכי המדיניות והמלצות המרחביות שאושרו ע"י הגורמים התכנוניים כולל וועדה מחוזית- התוכנית נבחנה על ידי וועדה מחוזית וועדה המקומית ומהווה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד המתחמים "המיוחדים" בהתאם לתכנית האב, ואשר מאפשרת את התחדשות הבינוי ותוספת יח"ד תוך שדרוג המרחב הציבורי.

3. לדחות את התנגדות בהקשר לתהליכי הבינוי והציפוף השכונתי שהועלו פעמים רבות, ובכל זאת לא קבלה מענה ע"י וועדה. התכנית נבחנה תכנונית ונמצאה ראויה. מדובר בתכנית חדשה שתואמת את מדיניות הוועדה ומנצלת באופן יעיל את משאב הקרקע על ידי תוספת של יח"ד ושימושים נוספים לשכונה בקרבה לציר הרק"ל. – הבחינה הכללית של

השכונה נבחרה ארוכות במסגרת עדכון תכנית אב והחלטות הוועדה המקומית והמחוזית והיא כפופה גם לשלביות הביצוע שנקבעה בהחלטות.

4. לקבל את התנגדות לעניין כי לא ניתן לקדם תוספת יח"ד לפני שתוצג התאמה

פרוגרמית לחלופה תכנונית המאושרת- החלופה התכנונית שנבחרה להפקדה מגדילה את מספר יחידות הדיור מ157 יח"ד ל218 יח"ד, אך הפרוגרמה לא עודכנה בהתאם לגידול המשמעותי. יש לקבל התייחסות מפורטת ממחלקת המדיניות בנושא זה ולעדכן את התכנית בהתאם.

לאור העובדה שכיום במתחם קיימים בתי כנסת במקלטים ויש לכך צורך יש לקבוע כי לפחות 200 מ"ר מהשטחים לצורכי ציבור יהיו עבור בית כנסת.

5. לדחות את הדרישה לאחד שתי התוכניות: תוכנית 879577 ותוכנית מס' 1276328 לתוכנית אחת.

לפי הכיוון התכנוני, נכון היה לקדם את שתי תוכניות כתוכנית אחת, שכן מהלך כזה היה מאפשר חופש תכנוני רחב יותר. יחד עם זאת לאחר בחינה תכנונית מקיפה של מכלול החלופות תכנוניות הוועדה החליטה להפקיד תוכנית במתכונתה הנוכחית. ובהתאם להמלצת הוועדה מהחוזית מה- 19.02.2024 ניתן לקדם את התוכנית גם כל אחת בנפרד, ובלבד שהדבר ייעשה תוך תיאום ותיאום תכנוני ביניהן " עקרונות תכנית זו הוצגו לוועדה בדיון פומבי ביום 14.08.23, והוועדה פנתה בדיון 19.02.24 לבעלי העניין בשני המתחמים לבחון את האפשרות לקידום תכנית משותפת או תוך תיאום הבינוי על

מנת לטייב את מערך הבינוי והשטחים הציבוריים השונים.

בנוסף ממדובר בשני מתחמים נפרדים בבעלות וביזמות שונות עם לוחות זמנים שונים. נוכח האמור לעיל, יש לאפשר קידום כל אחד מהמתחמים במסלול עצמאי, באופן שלא יעכב את מימוש הליך התחדשות עירונית כל אחד מהם.

6. לדחות התנגדות לעניין-ביטול שצ"פ אפקטיבי קיים לטובת הקמת מגדל – תכנית האב

לשכונה קבעה את רחוב מקסיקו כשדרה עירונית ראשית בצמוד לציר רק"ל מאושר בהקמה ולתחנת מקסיקו, על כן מקובלת ומועדפת חלופת התכנון המציעה הצרחה של השצ"פ מאושר לצורך הקמת מגדל ויצירת דופן פעילה כלפי הרחובות הצפויים לשרת תושבים רבים וזאת בהתאם לתכנית אב לתחבורה. יתר מכך, מדובר בשצ"פ לא מפותח ומנותק מהרחוב ואינו משתלב ברקמה עירונית באופן מיטבי.

הוועדה מקומית והוועדה מחוזית סבורות כי הקמת הבינוי בפינת הרחוב תוך יצירת דופן פעילה ומעורבת שימושים כלפי הרק"ל ויצירת שצ"פ חלופי גדול יותר, עדיפות תכנונית.

כמו כן, מאפשרת חלופה זה כניסה מיטבית לתחום החניון מכיוון רחוב מקסיקו, יצירת כיכר באזור התחנה, וכי הבינו בתחום זה עשוי לאפשר גם מתווה של הקמת הבינוי בטרם פינוי חלק מהמבנים, ובכך להקל על הליך ההתחדשות.

לדחות את התנגדות כי התוכנית מפרישה שטח פתוח לא אפקטיבי כרצועה צרה קטנה ובהיקף קטן יותר מהשצ"פ הקיים המתבטל, כולל קירות תמך. במצב המאושר שטח השצ"פ הוא 1260 מ"ר ושטח השצ"פ במצב היוצא הוא 1546 מ"ר שצ"פ ועוד 740 מ"ר של כיכר עירונית, כך שהשטח הציבורי המוצע הוא גדול יותר ואפקטיבי יותר מהמצב הקיים ומוצע במפלסים נכונים.

1. **מערך השבילים** - יש להציעה שביל המחבר בין רחוב מקסיקו לרחוב איסלנד, השביל יעבור בתחום חלקה 34, מדרום לגו"ח 30436/3 מקסיקו 2, כמו כן יש לאפשר חיבור בין הכיכר העירונית לאותו השביל, באופן שיחבר בין תחנת הרכ"ל לאיסלנד. רוחב השביל לא יפחת מ-3 מ', ויאפשר שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת המעלית המוצעת בנספח הבינוי, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. יש לקבוע כי מעבר יסומן כזכות מעבר להולכי רגל בתשריט.

עצים קיימים - התוכנית מציעה עצים רבים בעלי ערך גבוה הקיימים כולל עצים הקיימים בשטח השצ"פ קיים. יש לשלב את העצים הקיימים בשצ"פ הקיים בתוך הפיתוח המוצע, שילוב זה יאפשר שמירה על מקבץ עצים בוגרים בכניסה לשכונה, ויתרום ליצירת מרחב אינטימי ושקט דווקא בצומת התנועתית הראשית, ובכך ישפר את האיכות המרחב הציבורי.

יש לציין כי אין מניעה לשמור על העצים גם מבחינת החניון המוצע.

ייקבע בתקנון כי תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של עצים רבים ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.

קירות תמך/ פיתוח - יש לבטל קירות תמך הנוצרים מדרום לתוכנית ולתאם את המפלסי פיתוח עם תב"ע המקודמת בימים אלו מס' 1276328.

1. **לקבל את התנגדות לעניין טענה כי העמדת המגדל תיצור הפרדה מפלסית ותיצור קירות תמך גבוהים בשל הפרשים הטופוגרפיים.** – יש להציע בינוי ללא קירות תמך ולדאוג כי מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הפיתוח לתכנית המקודמת מדרום כך תאפשר גישה ישירה אל המבנים המתוכננים בתב"ע מס' 1276328 הגובלת לפיתוח המוצע.

2. **לדחות את ההתנגדות לעניין עומסי תנועה הנגרמים מקידום פרויקטים רבים אשר כוללים כמות גבוהה של יח"ד כתוצאה מכך הגדלת כמות רכבים - התכנית ממוקמת על ציר**

רכבת קלה והמדיניות מכוונת הגברת השימוש בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי, מעבר לכך נושא התנועה נבחן וקיבל מענה במסגרת עדכון תכנית האב.

3. לדחות את התנגדות לעניין מפגעי צל בעקבות התוכנית כולל הצללת פארק אזבסטונים

והשטחים בעין כרם - התכנון נבחן על ידי הוועדה המחוזית ונמצא כי הינו תואם למרקם בינוי מוצע וקיים, היקפי הבינו אושרו על ידי הוועדה המחוזית בשל העובדה כי התכנית עוסקת במתחם משמעותי בגודלו הממוקם בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים וציר רכבת קלה ומציעה שטחים ציבורים לכלל המשתמשים. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. בשלב היתר בניה תבחן העמדה של הבינוי.

4. לדחות את טענה לעניין כי לא יותר ניוד שטחים בין עיקריים לשירות בשונות מסעיף ב'

וסעיף ו' בטבלה 5 - מדובר בגמישות תכנונית בשלב ההיתר על כן אין לקבל את הטענה.

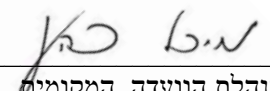
5. לקבל את ההתנגדות כי לא תהיה תוספת של 10% יח"ד בשונה מסעיף קטן ג' בטבלה

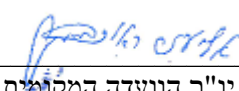
מס' 5 - יש לבטל סעיף זה.

6. לדחות את הטענה כי לא תותר תוספת קומות שונות מסעיף קטן ח' בטבלה 5 - מבוקשת

תוספת קומה טכנית- מדובר במבנים מורכבים אשר כוללי מערכות טכניות מורכבות על כן יש לאפשר תוספת קומה טכנית- גובה קומה טכנית יתואם בשלב היתר בניה.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ וועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1445980

פרטי התכנית

מספר תכנית	1445980
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שטרן 18א, 20, 20א- התחדשות עירונית
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יזם התכנית אינו פועל בהתאם לנוהל החברתי – הוועדה רואה חשיבות רבה בעבודה מסודרת בנושא החברתי ולכן מבקשת כי תנאי להפקדה יהיה עבודה על פי הנוהל המלא בתיאום עם מנהל קהילה.
2. התכנית מציעה התחדשות עירונית בשכונת קריית יובל במתחם שהוגדר כמתחם כתום על פי תכנית האב, בהתאם למדיניות מתחמים כתומים צריכים להציע בינוי של עד 12 קומות, וככול וקימת תרומה ציבורית משמעותית ניתן להציע בניה גבוה יותר.
3. התכנית המוצעת מציעה בנייה של מגדלים ללא תרומה ציבורית משמעותית ולכן כפי שהוגשה לא ניתן לקדם אותה.
4. התרומה הציבורית המשמעותית במיקום ספציפי זה היא השלמת השטח הציבורי הפתוח בחלק הצפוני של החלקה שיתחבר לרצף של שצפ"ים הכוללים בתכניות סמוכות ולכן יש לשנות את התכנית באופן שתאפשר את הרציפות של שטח ציבורי זה.
5. כדי לאפשר זאת יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את חלקות- גוש 30415 חלקות 157 (פרטית) חלקי חלקות 201 (עירונית) המשמשות כמבנה מסחרי בן קומה אחת וכיכר ציבורית.
6. צירוף שטח זה לתכנית יאפשר תכנון של שני בניינים על הרחוב והפרשה של שטח ציבורי משמעותי עבור שצ"פ בחלק הצפוני וישראלים את השצ"פ המוצע בתכנית 1377407.
7. חלקה 201 היא ביעוד מגורים ובבעלות העיריה, יש לתת לה תמורות מעל הקו בהתאם לשוויה ותרומתה לפרויקט ולשנות את יעודה- ביצוע הפרויקט מותנה באישור עסקה במקרקעין בהתאם לתנאים המתלים.

8. 2 הבניינים המוצעים יכללו חזית מסחרית ומגורים מעל התכנית מציעה מכפיל של 5 ביחידות דיור שהוא מכפיל גבוהה לשכונה- יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ושטח הבניה בהתאם בתיאום עם השמאי המחוזי.
- צמצום זכויות הבניה יהיה באמצעות הורדת קומות בשני הבניינים
9. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
10. יש לציין כי בכל מקרה לא ראוי לתכנן את כל האזור ולהותיר את המגרש המסחרי כמובלעת ללא תכנון ולכן חייבים לצרף אותו לתכנית.
11. התכנית תציע מרפסות סוכה ככול הניתן.
12. **קווי בניין**- קו הבניין הקדמי כלפי רחוב שטרן יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה ובהתאם לתאום קו בניין קדמי של התוכנית 1377407 , במידה ונדרש הדבר יעשה ע"י הרחבת זכות הדרך. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-10 מ' גם לבניינים בתוכנית הגובלת.
13. ממערב כלפי שצ"פ המוצע בחלקה מצרנית ניתן להציע קו בניין 0 כל עוד ישמר מרחק בין מבנים המוצעים בתוכנית זו לתוכנית המוצעת בחלקה מצרנית לפחות 10 מ'. יוצע קו בניין פשוט עם מינימום של שבירות,

פרוגרמה וצורכי ציבור

14. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:
- **2-כיתות גני ילדים**, כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה של 175 מ"ר לכל כיתה.
 - **בית כנסת בגודל של 350 מ"ר**.
15. **רישום שטחים ציבוריים**- יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
16. על השטחים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובעלי כניסה נפרדת, כמו כן בתוכנית יוצגו דרכי הגישה לגן הילדים ומפרץ העלאה והורדה, יש לבחון את מיקום העלאה והורדה ברחוב שטרן וגישה נגישה למבני הציבור בתאום אגף תושי"ה.
17. יש לבחון מיקום גני ילדים בצד המערבי הגובל בשצ"פ המוצע של התוכנית, בצורה שתתאפשר גישה מהשצ"פ.
18. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

19. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי בתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
20. השטחים הציבוריים ירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה רבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים.
21. **מסחר**-יקבע בהוראות התכנית כי המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים. כמו כן, ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע. כמו כן גובה קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.
22. **שטחי הציבור** - על מנת להבטיח את מימוש השטחים לצורכי ציבור יקבע בהוראות התכנית הסעיפים המפורטים להלן:
 23. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול המחלקה למבני ציבור.
 24. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר בינוי השטח הציבורי בהתאם להנחיות המחלקה למבני ציבור.
 25. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 26. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
 27. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
 28. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
 29. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים ואקוסטיקה.
 30. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 31. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה.

תנועה וחניה

1. מוצעים 3 חניונים נפרדים עם כניסות נפרדות מהרחוב שטרן בשתי התוכניות. על מנת לצמצם את המספר הכניסות לחניונים ולשמור על רצף הליכתי לאורך חזית פעילה, יש להציע חניון משותף עבור 2 התוכניות, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בשלב הביניים תותר כניסה זמנית לחניון, וככל והשתי התוכניות יממשו תבטל כניסה זמנית והשטח יפותח בהתאם לסביבה הקרובה המתוכננת, בכפוף לאישור שפ"ע.
2. פתרון החניה יהיה בתת הקרקע במלואו ובתכסית כ-80% משטח התוכנית, לטובת חילחול מי נגר או שיוצאו פתרונות אחרים בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
3. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.
4. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
5. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
6. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
 - גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - חדר זה ייחשב כשטח שירות.

נגישות

7. **נגישות למבנה** - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה

הראשית לבניין, כמו כן יצאו כניסות משניות ממפלס השצ"פ המוצע בתוכנית מס' 1377407.

8. **מפלס הכניסה** - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

9. לאורכו של רחוב אברהם שטרן, תהא מדרכה רציפה וברוחב לפחות 3.5 מ'

פיתוח

10. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי קירות תמך לא יעלו על גובה 3 מ'. הפרשי גובה יטופלו קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך.

11. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי (גדרות אבן נמוכות כאופייני לעיר ההיסטורית ומעליה גדר קלה עד גובה כולל של 1.2 מ' כאמור).

12. בתחום התוכנית קיימים עצים רבים בעלי ערך גבוה, יש לאתר מקבצי עצים בוגרים ולבחון את הבינוי באופן אשר יתאפשר שימורם.

13. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים 0.5 מ' לגיוון).

14. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.

15. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

איכות הסביבה

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת מסמך מיקרואקלימי לפי הנחיות הרשות וקבלת אישור הרשות למסמך המתוקן, כפי שמפורט בהמשך בסעיף 5.

2. העצים מסומנים הן בסקר והן בתשריט לפי רמת ערכיות, ללא התייחסות לתכנון לכריתה/העתקה/שימור עתידי. הרשות לאיכות הסביבה ממליצה לשמר את עצים 14-16 שהם בערכיות גבוהה, וגם את עצים 10 ו-17.

3. הערות לנספח מיקרו אקלים:

4. הצללות – הקריטריונים הרקומים במסמך אינם תואמים לאזור ג' ירושלים. כמו כן לא נערכה בדיקה להצללה על שטחים פתוחים גובלים ממזרח וממערב לתכנית.

5. רוחות - נדרש לעבוד לפי הנחיות של עיריית ירושלים בנושא משטר רוחות. יודגש כי התכנית מציגה מטרדי רוח קשים במפלס הולכי הרגל ללא מציאת פתרונות למיתון רוח.
6. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומות התת קרקעיות או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
7. נבקש לעדכן את סעיף 6.1.2 ולקבוע בהוראות התכנית כי הבנייה תעמוד בדרגה של 3 כוכבים לתקן 5281 לבנייה ירוקה.
8. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי לכל מבנה יהיה B.
9. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן למקם גני ילדים בסמוך לרמפת כניסה לחניון.
10. 8.1 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לרשות לאיכות הסביבה.

נכסים :

1. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
2. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).
3. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השטחים הציבוריים.
4. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
5. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
6. איחוד ו/או חלוקה
7. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ
8. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים.
9. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
10. הפקעה
11. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
12. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

13. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
14. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
15. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
16. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
17. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תשתיות

18. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
19. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
20. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
21. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

תברואה:

22. פתרון תברואה יתואם מול מחלקת תברואה. בהתאם להנחיות מחלקת תברואה – יש להציע דחסנית למגורים ודחסנית למסחר (כל אחד בנפרד) ולהציג את המיקום בנספח הבינוי.
23. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד.

תנאים:

24. תנאי לטופס 4- שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(-) כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

25. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

26. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

כללי:

27. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניינים הקיימים, תותר הגשת היתרי בניה להקמת ממ"דים בהתאם לתקנות התכנון.

28. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה ומספר קומות.

29. יש להשלים חוות הדעת חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, חברת חשמל לישראל, חח"י, אגף שפ"ע, המחלקה לעבודה קהילתית, אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תוכנית אב לתחבורה, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

30. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 184, 187 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

31. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

32. התוכנית מבקשת 20% תוספת ליח"ד המבוקשות בטבלה 5- בטבלה 5 יצוין מס' יחידות הדיור המקסימלי ותבוטל הגמישות

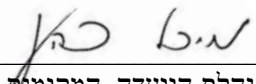
33. סעיף 6.1.1 א' וב'- לעניין תקן חניה למגורים- יש להסיר סעיפים אלו ובמקום לכתוב כי תקן חניה עבור מגורים יקבע לפי התקן התקף לעת קבלת היתר בניה.

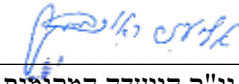
34. בטבלה 5 – יש לציין את השטחי המרפסות המקורות.

הערות טכניות:

35. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחובות, מיקום כניסה לחניון, מיקום השטחים הטכניים ואלמנטים הבולטים ממפלס הקרקע.

36. יש לתקן את הנספח בינוי ולהציע בינוי ללא חריגה מקווי בניין כולל שטחי מסחר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1315431

פרטי התכנית

מספר תכנית	1315431
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית שמואל פינלס 2-4-6, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יזם התכנית אינו פועל בהתאם לנוהל החברתי – הוועדה רואה חשיבות רבה בעבודה מסודרת בנושא החברתי ולכן מבקשת כי תנאי להפקדה יהיה עבודה על פי הנוהל המלא בתיאום עם מנהל קהילה.
2. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 1: 5.9 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
3. התכנית מציעה במגרש של כ 2 דונם בלבד – 2 מגדלים בקרבה גדולה אחד לשני ובקווי בניין אפס לכל הכיוונים, כתוצאה מהתכנון של שני מגדלים מוצעים בתקנון מעל לקרקע שטחי שרות גבוהים מאוד ביחס למקובל של שטחי שרות ביחס לשטחים עיקריים דבר שמנפח מאוד את המסה של הבניין.
4. מגרש של שני דונם לא יכול להכיל שני מגדלים בצפיפות כפי שמוצע.
5. יש לשנות את התכנית ולהציע מגדל אחד בלבד ועל ידי כך לצמצם משמעותית את שטחי השרות מעל לקרקע ואת נפח הבניין. (מוצעים 13000 מ"ר עיקר ו 6627 מ"ר שרות מעל לקרקע.
6. התכנית מציעה 142 יחידות דיור סה"כ – המשמעות היא כי ניתן לתכנן בניין של 6 דירות בקומה בגובה של 24 קומות או 5 דירות בקומה במגדל בגובה של 29 קומות .
7. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה של מגדל אחד.
8. כל השטח שמסביב לבניין יפותח כמרחב ציבורי – מדרכה משמעותית לרחוב ברל לוקר ושטחים פתוחים ביתר הכיוונים שיצטרפו העתיד למרחבים ציבורים שיושלמו בתכניות עתידיות מסביב.
9. התכנית ממוקמת על חלק ממתחם גדול שבמרכזה קיים שלד ציבורי וגני ילדים. נספח הבינוי מציע כניסה לחניה משטח החניה הקיימת בצד המערבי של המגרש, דבר שעלול

לסכן את הקמת השלד הציבורי עתידי במרכז המתחם. לאור זאת, יש להציע את הכניסה לחניון מהרחוב הראשי - רחוב ברל לוקר, ובשטח המערבי של החלקה יש להציע פיתוח שטח.

10. רוחב הכניסה לחניה הינו של 19 מ', ומחוץ למסת הבינוי. יש להציע פתרון חניה מקורה בתת הקרקע ובתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה.

11. בתכנית להתחדשות העירונית המצרנית מצפון אושר היתר אשר מציע זיקת הנאה בין החלקות ע"י מעבר רציף באותו מפלס של +702.6 ובסופו מספר מדרגות המגשרות על הטופוגרפיה. כאשר בתכנית בנידון מוצע פיתוח במפלסים שונים מהמתוכנן בהיתר, יש לערוך תיאום בין התכנון המוצע לבין ההיתר המאושר מצפון ביחס לפיתוח השטח הנ"ל. יש לסמן את תחום זיקת ההנאה הנ"ל בייעוד שביל על מנת שהפיתוח בשתי התכניות ייצר מרחב ציבורי אחד

12. מוצע גשר המחבר בין המבנים עבור חצרות עבור קירוי רמפת הכניסה לחניה. לאור האמור לעיל בעניין הגישה לחניון ומאחר והדבר מגדיל את מסת הבינוי, יש לבטל את הגשר הנ"ל.

13. יש לסמן את קווי הבניין במרחק של 3 מ' לפחות כלפי רח' ברל לוקר ו-3 מ' לפחות כלפי מגרש החנייה האחורי בחזית המערבית והדרומית.

14. התכנית מבקשת רישום בתלת מימד ביחס לדרך מאושרת עבור הקמת חניון בתת"ק, מאחר ומדובר בשטח עירוני אשר אינו מאושר לשימוש ע"י אגף נכסים, יש לבטל את הרישום בתלת מימד והאיחוד וחלוקה בעניין זה, החניון יוצע בתחום מגרש המגורים בלבד. לא ניתן להציע זאת ללא תיאום ואישור של מחלקת נכסים.

15. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור.

מבני ציבור:

16. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להקצאת שטח ציבורי בנוי 800 מ"ר עבור:

- מעון יום 440 מ"ר בנוי ו- 305 מ"ר חצרות.

- בית כנסת 400 מ"ר.

17. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

בינוי ופיתוח:

18. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב ברל לוקר, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

19. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.

20. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקווי הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.

21. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

22. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.

23. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.

24. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

25. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
26.

נגישות:

27. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

איכות סביבה:

28. תנאי להפקדה יהיה השלמת נספח סביבתי מלא הסוקר בין היתר את הנושאים: אקוסטיקה, קרינה, איכות אוויר, השפעות עירוב שימושים ודו"ח מיקרואקלים בהתאם למטדולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'

32. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

33. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.

34. ha לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

35. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

36. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למטדולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.

37. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה

תנועה וחניה:

38. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

39. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש לבחון את חתך רח' ברל לוקר תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך יש להציע את הרחבת הרחוב על חשבון מגרש המגורים.

40. לאור הקירבה לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המגורים ל-1:1. יחד עם זאת, יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.

נכסים:

41. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
42. יש לערוך תוכנית זו לא כתוכנית איחוד וחלוקה – ולהוסיף סעיפי רישום בנוסח שינתן בחו"ד זו.
43. בסעיף 6.1.2 לא תותר התקנה של עוגנים בשטחים בבעלות עיריית ירושלים ללא אישור אגף הנכסים.
44. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
45. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
46. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

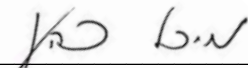
עצים:

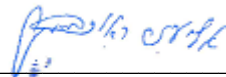
47. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
48. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
49. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

כללי:

50. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 - חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
51. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
 - יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
 - גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - חדר זה ייחשב כשטח שירות.
52. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
54. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
55. יש להציע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות.

56. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
57. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
58. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
59. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
60. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
61. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
62. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, תברואה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
63. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
64. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1263821

פרטי התכנית

מספר תכנית	1263821
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ושטחים ברחוב החומה השלישית 3 שכונת מורשה, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מיקום התכנית**
המבנה צמוד לתחנת דלק ואינו שומר על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 – יש לסמן את המרחקים בצורה ברורה בנספח ואת העמידה במרחקים המותרים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ככול ולא ניתן לעמוד במרחקים יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביטול תחנת הדלק הקיימת (קיימת תכנית להקמת מלון בחלקה).
2. **הכשרת עבירות בניה ושימור המבנה** - התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות במבנה לשימור.
3. יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.
4. **הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע** – אין מניעה לאשר הכשרת קומת המרתף והגבהת הקומה ובתנאי שהרצפה באזור הכניסה בחזית הקדמית תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו שינויים הבאים:
שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו – המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות.
תנאי שירשם בהיתר – שחזור כל פרטי החזית הקדמית שנהרסו. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.
5. **הכשרת החצר בחזית האחורית** – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרופפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את שטח החצר למפלסה המקורי. ניתן לבחון חצר מוגבהת באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח בלבד.

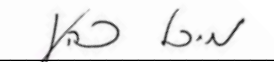
תנאי שירשם בהיתר - שחזור 2 החלונות בחזית המזרחית כולל פרטי החלונות בפרופורציה ובמידות המקוריות. העבודה תבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

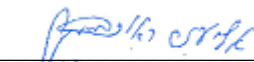
6. פריצת דלת לקומת המרתף – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תבוצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.
7. מרפסות – התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות אשר פוגעות במבנה לשימור. יש לסמן את כל סגירות המרפסות לפירוק.
1. מרפסת בחזית הקדמית קומה א' – מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת כניסה של קומת הקרקע. הסגירה הקיימת בוצעה ללא תיאום. ניתן לאפשר סגירת מרפסת חדשה עבור מרפסת בקומה הנ"ל בלבד ובתנאים הבאים: יש לפרקה ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר, יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור.
- תנאי שירשם בהיתר – סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית תבוצע בתיאום עם מחלקת השימור. בנספח הבינוי יש לציין פירוק סגירה קיימת ולהציע סגירה חדשה.
- בנוסף, יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.
2. סגירת מרפסת בקומה ב' בחזית קדמית – הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה, על כן יש לסמנה להריסה.
3. מרפסת סגורה בקומה ב' בחזית מזרחית המוצעת להכשרה לא מקובלת – המרפסת נבנת בניגוד להיתר ובצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לסמן להריסה את המרפסת כולל הסגירה ולהציג מרפסת זיז בהתאם להיתר.
4. מרפסת המוצעת להכשרה בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.
8. מבנה עזר – בפינה הצפון מזרחית קיים מבנה עזר היסטורי בשני מפלסים. התוספות מעל המבנה עזר ובצמוד יסומנו להריסה כולל מרפסת גג המתחברת למרפסת זיז בקומה ב' של הבניין אינה מקובלת. הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי של המבנה.
- לעניין שימוש המבנה, מסמכי התכנית יצינו מה השימוש במבנה, בהנחה ומדובר ביח"ד יש לסמנה להכשרה לחילופין להוכיח כי השימוש למגורים קיים לפני חוק התכנון והבניה.
9. חזית מערבית – מאחר ולא התקבל מידע מפורט לעניין החזית, תנאי שירשם בהיתר יהיה תיאום החזית מול מח' השימור הכולל שחזור פתחים במידה ונפגעו פתחים מקוריים.
10. גדר – בהוראות התכנית ירשם כי יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת.
11. השלמת תיק תיעוד – תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על מנת לאפשר שחזור מדויק.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

13. בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות גרפיות:

15. בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה 'להחלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה".
16. יש לשנות בטבלה שבס' 1.6 את היחס לתכניות 2902 ו-2902א מ'שינוי' ל'החלפה'.
17. שטח המגרש אינו תואם בין סעיפי התכנית לתשריט מצב המוצע, יש לתאם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1364173

פרטי התכנית

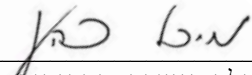
מספר תכנית	1364173
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אגרון 22 - שימור מבנה היסטורי ותוספת קומות מעל מבנה קיים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

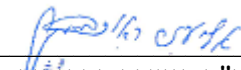
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת בנייה של 9 קומות מעל מבנה לשימור בן קומה אחת, סה"כ 10 קומות מעל קומות תת"ק. מדובר על היקפים חריגים מאוד ביחס למבנה ההיסטורי הקיים, זאת תוך פירוק והרכבה של חזיתות המבנה המקורי, הריסה מלאה של חלל הפנים שלו, ביטול גג הרעפים, בנייה בחריגה מקונטור המבנה הקיים. חפירה מלאה בשטח החלקה ברקמה היסטורית לשימור ופגיעה בחזית הקדמית על ידי כניסה לחנייה תת קרקעית. כל זאת ללא התייחסות הולמת לערכים ההיסטוריים והוראות השימור המיוחדות של המבנה והשכונה.
2. התכנית המוצעת חורגת משמעותית מהוראות הבינוי והשימור של תכנית המתאר התקפה 3135 א' וממסמך מדיניות מנחה לשכונת מחנה ישראל - המוגרבים ההיסטורית. כאשר כל שטח תכנית 3135 א' התקפה הוא שטח לשיקום ושימור שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים, מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות בתוספת גג רעפים.
3. התכנית קובעת הוראות בגין פירוק והרכבה (סעיף 4.1.2 ג' 2) של חזיתות המבנה ההיסטורי המוגדרות כ'חזית עם הוראות מיוחדות'. אין בתכנית הוראות לשימור ושיקום המבנה הקיים.
4. התכנית מציעה הריסה מלאה של חלל הפנים (סעיף 6.2.1) הראוי לשימור, ובנייתו מחדש באופן שאינו תואם את המצב המקורי, לרבות ביטול מסדרון מרכזי המהווה מרכיב ייחודי באופיו של הבנין. מדובר בוילה עירונית בסגנון הבניה האקלקטי מקומי מבנה בן קומה אחת וגג רעפים ארבע שיפועים, שתוכנן בצורה מרובעת. המבנה תוכנן עפ"י תכנית של בית חלל מרכזי במרכז מסדרון מקורה פתוח על ציר הסימטריה צפון-דרום החוצה את המבנה ומייצר חלל מבואה פנימי ייחודי תחום שערים המחדירים אור ואויר טבעי משני הצדדים. חזית ראשית צפונית תוכננה בסימטריה מלאה במרכזה פתח כניסה ראשית קשתי מצדדיה חלונות דירות ופתחי מסחר קשתיים. במבנה נשמרו פרטי הבניה המקוריים לרבות פרטי אבן, מסגרות שערים סורגים ותריסים, נגרות חלונות ודלתות, ריצופים ומדרגות אבן מלאה.
5. התכנית מציעה חפירה בכל שטח המגרש סמוך למבנים שכנים בשטח רקמה היסטורית עדינה ותכנון כניסה לחניה תת קרקעית דרך פתח מסחרי בחזית ראשית המהווה פגיעה במבנה לשימור.
6. בניה של חניה תת קרקעית בשטח החצר הדרומית לא תאפשר שימור קרקע וצמחיה ותוביל להתקנת מערכות טכניות ותשתיות המהוות שינוי באופי החצר האחורית במתחם לשימור. התכנית מציעה ביטול גג רעפים המהווה מרכיב מהותי באופיו של המבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי תוספת 9 קומות החורגת מקונטור קומת הקרקע המבנה לשימור ומהווה חריגה מהותית מקווי הבנין וממספר הקומות שנקבע בתכנית. מדובר בחלקה הפונה ממזרח לסמטה היסטורית צרה ובקרבת שורת מונומנטים לאורך רחוב אגרון המיועדים לשימור. קביעת הוראות בגין מס' קומות מרבי נקבע בתכנית על כל שטח השכונה מתוך מגמה לשמור על אופיה ולמתן פיתוח.

7. התכנית קובעת הוראות לחיזוק מבנה היסטורי קיים עפ"י תקן 413 (סעיף 6.2.2) ותוספת מיגון ממ"דים בקומת קרקע הפוגעים מהותית באופיו של חלל הפנים במבנה לשימור. כל התערבות הנדסית במבנה קיים לשימור נדרשת לבחינה פרטנית ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים.
- יש להבהיר כי טכנולוגית הבניה המקורית הקיימת קירות אבן נושאים מיני קמרונות ראויים לשימור.
8. התכנית אינה תואמת את הוראות העיצוב לתוספת בניה בהתאמה לאופיו של הבניין הקיים ומציעה בינוי חריג מהבחינה האדריכלית.
9. מסמכי התכנית חסרים את הדיוק והפירוט הנדרש בהתערבות תכנית נקודתית במבנה לשימור.
10. הוראות שימור חסרות, נספח הבינוי חסר שרטוט מצב קיים להבין את ההתערבות המוצעת במבנה (בנספח מופיעות שתי חזיתות, בחזית ראשית צפונית לא מופיעה הרחבת פתח מסחרי כניסה לחניה).
11. מדובר על פגיעה משמעותית במרקם העירוני ההיסטורי הקיים ולכן התכנית מוצעת לדחייה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1455062

פרטי התכנית

מספר תכנית	1455062
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ברחוב אבינועם ילין 4 ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

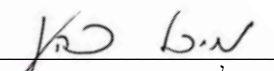
1. **מספר קומות** – יש לתקן בהוראות "תוספת קומה חדשה – שיטית מעל הרחוב מכיוון שיש במצב מוצע 6 קומות בצד הרחוב ו7 קומות אחורית.
2. נצפתה עבירת בנייה משמעותית בקומת הקרקע בחזית הדרומית – מבנים מבניה קלה בן 2 קומות ללא התייחסות כלל במסמכי התכנית. יש לסמן את כלל עבירות הבניה בגבולות התכנית להריסה. לא ניתן להכשיר עברות בנייה אלא מכיוון שהם בקוו בניין אפס
3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עברות הבנייה.
4. **מדרגות חיצוניות** – יש לתאם מצב מדרגות חיצוניות (בצד של החצר) בין התוכניות לבין מה שבנוי בפועל. המדרגות שנמצאות בנספח בקומת חדר אוכל לא נמצאות בפועל, רואים במצב קיים רק אלו שנמצאות בקומת קרקע, ובנוסף יש להוסיף דלת כניסה בקומת קרקע.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון כלל עבירות הבניה להריסה.
6. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
7. יש להוסיף זמן משוער לביצוע התכנית בסעיף 7.2
8. במבנה קיים מקלט בבעלות העירייה, בשטח של 100 מ"ר, שנרכש ב-1980, בחוזה התחייבה העמותה לרישום חכירה שם עיריית ירושלים ל-999 שנים.
9. העמותה פועלת במקלט ללא היתר או רשות שימוש מן העירייה.
10. תנאי להוצאת היתר – אישור אגף הכנסים.
11. יש להשלים את רישום החכירה לטובת עיריית ירושלים ולהסדיר רשות שימוש במבנה או לחלופין יש לפנותו לשימוש עירוני אחר.
12. על תוכנית זו לתת מענה מיגוני לדיירי בית היתומים, בלא קשר למקלט העירוני.
13. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
14. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

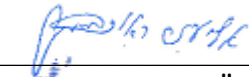
15. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

16. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית

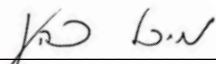

יו"ר הוועדה המקומית

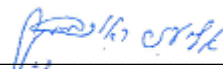
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1425016

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1425016
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה ובניית בניין חדש ברח' אבן יהושע 7, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

לאור החלטת וועדת שימור להוריד את התכנית לתיאום, התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1340751

פרטי התכנית

1340751	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הקמת בנינים חדשים בשכ בית חנינה-ירושלים	מהות הבקשה
2025/17	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם למדיניות לאזור רגישות תל אל פול, יש לצמצם את מספר הקומות ל- 5 קומות. אחוזי הבניה יהיו עד 180%, תכסית 45%. בשל המיקום שאינו גובל בדרך מאושרת ונושק לשטחים פתוחים, וצמצום אחוזי הבניה, לא תידרש הפרשה בקרקע לצרכי ציבור.
2. יש להציע חניון אחד משותף לשלושת תאי השטח, עם רמפת גישה אחת מתחום הדרך המאושרת מצפון מזרח לשטח התכנית.
3. יקבע בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית אל החניון המשותף לדיירי שלושת הבנינים.
4. יש לקבוע בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, כי החניון המשותף יוקם בהינף אחד וכתנאי לקבלת היתר בניה בכל אחד מתאי השטח. בנייני המגורים בכל תא שטח יוקמו בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד.
5. בהמשך לנ"ל, יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניון שיוצע בתכנית וחיבור לדרך מאושרת. תכנון החניה ורמפת הגישה אל החניון.
6. חניה תוצע בתחום המגרש בתת הקרקע במלואה. לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. יש לתקן סעיף 4.1.2 (ב) חניה – בהוראות התכנית.
7. הגישה המוטורית לשטח המגרש היא מדרך סטטוטורית שאינה סלולה. תנאי להיתר יהיה הצגת תכנון הדרך המאושרת לרבות מפלסים בתאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 יהיה הקמת דרך הגישה בפועל.

8. יש לקבל חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה בשל הקירבה לאתר טבע תל אל פול ולשטחים פתוחים. המלצת המחלקה תוטמע במסמכי התכנית בתנאים להיתר בניה.
9. לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבול תצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 549/2016 - אשר הוכנה בהתאם לתא שטח 148ב בתכנית קודמת 7155ב'.
10. לתקן סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית - מגוש לא מוסדר לירדני בהסדר. סעיף 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות להוסיף: מגרש 148ב מתכנית 7155ב'.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
12. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
13. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מספר יח"ד וגובה הבינוי.
14. מוצעים 16 עצים להעתקה בשטח התכנית בהתאם לנספח הנופי. יש לקבל אישור אגף שפ"ע.
15. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
16. על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
17. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
18. ככל וידרשו חדרי שנאים, ימוקמו בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
19. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
20. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
21. יש לתקן את החתכים בנספח הבינוי בהתאם למספר הקומות בטבלה 5 בהוראות התכנית.
22. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות.
23. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

25. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

26. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

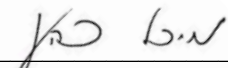
27. יש להוסיף במסמך הבינוי, תוכנית פיתוח שטח.

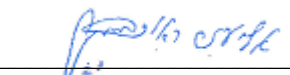
28. יש להציג את יח"ד בתכניות הקומות בנספח הבינוי בצורה ברורה עם פירוט התכנון הפנימי, לרבות ציון ממ"ד.

29. יש להוסיף לנספח הבינוי חתך צפון דרום שעובר דרך שלושת המבנים.

30. יש להוסיף בתכנית העמדה בנספח הבינוי חץ הצפון.

31. לסמן את הבניין הקיים להריסה בתכנית ההעמדה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1439512

פרטי התכנית

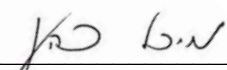
1439512	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
שינוי גבול בין שני מגרשים בשכ' שועפאט, ירושלים.	מהות הבקשה
2025/17	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. נספח הבינוי אינו מציע תוספת קומות ובניה לבניין בתא שטח 2, שנבנה בהתאם להיתר ולתכנית 13699. מספר יח"ד, שטחי הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם למאושר. יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית בהתאם למאושר.
2. התכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. מדובר בחלק מחלקה בגוש לא מוסדר. יש לבטל סימון ע"ג התשריט של שטח לאיחוד וחלוקה מחדש, ולתקן הוראות בתקנון בסעיף 1.4 סוג איחוד וחלוקה.
3. לתקן סעיף 1.5.5 ולציין שמדובר בחלק מחלקה 2.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר. במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
5. לסמן את הבניין הקיים, גדרות וסככה קיימים בת"ש 1, ואת הגדר הצפונית בת"ש 2 להריסה בתשריט.
6. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות הכניסה אל החניה מתחום הדרך.
7. החניה תהיה בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. לתקן סעיף 4.1.2 ב'.
8. מוצע חניון בתכנית כמעט מלאה. יש לצמצם את שטח הקומה התת קרקעית. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
9. בהמשך לנ"ל, לא ברור איך מוצעים 1,600 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בקומת חניה אחת, בת"ש 1 שגודלו פחות מדונם אחד. יש לצמצם את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת בת"ש 1.
10. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
11. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
12. לפי תכנית המדידה בת"ש 1 ישנם 7 עצים. כל העצים מחוץ לקווי הבניין המוצעים בתכנית. יש להגיש סקר עצים ובהתאם לסמן לשימור / עקירה / העתקה. לקבל אישור אגף שפ"ע.
13. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע.

14. על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיוון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
16. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
17. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
18. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
19. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
20. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
21. לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית. שלבי הביצוע ייקבעו רק עבור הבניין המוצע בת"ש 1.
22. נדרש תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב התכנון המפורט
23. מדובר באתר עתיקות שועפט מזרח. יש להוסיף סעיף עתיקות להוראות התכנית.
24. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
26. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הוראות התכנית:
27. סעיף 1.4 – לתקן. לא מדובר בתכנית איחוד וחלוקה.
28. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 13699 ולציין יחס כפיפות.
29. סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית.
- נספח בינוי:
30. לתחם את הבניין המוצע בת"ש 1 בקו אדום כמוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1428200

פרטי התכנית

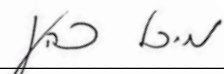
מספר תכנית	1428200
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ויח"ד חדשה ברחוב שאול המלך 25, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בחזית הקדמית בתחום החלקה קיימת דרך מאושרת, התכנית מסמנת קווי בניין עבור מרפסות בתחום דרך מעבר למאושר בהיתר. יש להתאים קווי בניין עבור מרפסות בחזית הקדמית למאושר בהיתר.
2. **תכנון**
3. בהיתר הבניה אושרו שתי מרפסות זיז מידתיות בחזית הקדמית. התכנית מציעה לאחד בין המרפסות למרפסת אחת ארוכה, לא מקובל תכנונית. מתקבלת חזית עמוסה אשר עטופה במרפסת ארוכה, לא מתאימה למגרש קטן ואינה אופיינית למבנים קטנים. על כן, מרפסות בחזית הקדמית יהיו בהתאם למאושר בהיתר.
4. מרפסות זיז חדשות בחזית הקדמית יהיו בהתאם למאושר בהיתר הבניה בלבד.
5. בחזית הצפונית מסומן עמוד התומך מרפסת זיז קיימת, העמוד לא סומן בהיתר, ואינו מקובל תכנונית. יש לבחון חיזוק חלופי במידת הצורך ללא תמיכה של עמוד בגובה של 2 קומות.
6. הצגת חזית צפונית בנספח הבינוי אינה בהירה ומציגה בינוי כלפי רחוב שאול המלך מעבר לקונטור הבינוי המאושר. יש לבטל/ לסמן להריסה בינוי מעבר לקונטור הבניין כלפי רחוב שאול המלך.
7. **ביטול מחסנים בקומת המרתף**
התכנית מבטלת 4 מחסנים מאושרים בהיתר של תמ"א 38 בקומת המרתף. אין לבטל מחסנים מאושרים, יש להתאים את המחסנים להיתר הבניה.
8. **כללי**
יש להוסיף סעיפי רישום הפקעה ותנאי בתהליך לפי הנוסח הבא:

9. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 10. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 11. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 12. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
 13. תנאי להוצאת היתר – רישום תצ"ר.
 14. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע תחזוקה, מח' שימור.
 15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
 16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

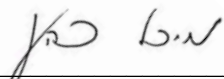
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1398858

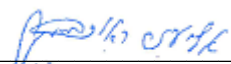
פרטי התכנית

מספר תכנית	1398858
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת יחידות דיור חדשות ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר יום לצורך תיאום עם מחלקת התכנון


 מנהלת הוועדה המקומית

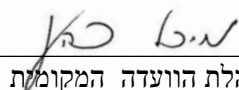

 יו"ר הוועדה המקומית

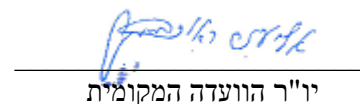
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1372788

פרטי התכנית	1372788
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות בית צפפה
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	
1. בחזית המגרש על הרחוב לא קיימת כלל מדרכה, יש לבחון מול אגף תושיה את חתך הרחוב ואת הצורך בהרחבת דרך לצורך ייצירת מדרכה של 2 מטר לפחות.	
2. ככול ויש צורך בהרחבה של הדרך השטח יסומן בייעוד של דרך ויהיה מיועד להפקעה.	
3. במידת הצורך יתווסף לתקנון התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי.	
4. בחזית של המגרש קיים עמוד של חברת חשמל , כדי לשפר את המרחב הציבורי לבטל עמודים אלה יש להציע במסגרת התכנית לתת חלופה של חדר טרנספורמציה בשטח התת קרקעי בתיאום ים חברת חשמל.	
5. תנאי לטופס 4 של הבניין יהיה הריסה של העמוד חשמל הקיים.	
6. התכנית כוללת רמפות ירידה לחניון שהם מעל מפלס הקרקע של השכן מאחור , מכיוון שמדובר על קירות קיימים כבר היום בין המגרשים – ניתן לאשר זאת ללא הגבה של הקירות הקיימים לכיוון השכן.	
7. חזיתות הבניין מציעות חומרים ועיצוב שאינם אופייניים לשכונה, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום של החזיתות עם מהנדס העיר.	
8. בתשריט התכנית מסומנים עצים להעתקה ולא מסומנים עצים לעקירה ובסעיף 1.2.4.1 ד. יש התייחסות לעצים לעקירה בלבד – יש להתאים בין ההוראות לסימון בתשריט.	
9. המדיניות מאפשרת בניה של 240 אחוז מרבי מעל הקרקע למעט חניונים ומחסנים – לאור העובדה שאן הפרדה בטבלא 5 בין שטחי שרות לשטחים עיקרים לא ניתן להבין אם התכנית תואמת לכך – יש לתקן בהתאם למדיניות.	
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
12. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1493907

פרטי התכנית

מספר תכנית	1493907
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תכנית הוראתית-שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לציין בסעיף 4.1.2 א כי יתר ההוראות המאושרות בתכנית 126631 ימשיכו לחול.
2. לציין בסעיף 7.1 שלבי ביצוע בתכנית – בהתאם לתכנית 126631.
3. סעיף 1.6 יש להשמיט את ההערה מתחת לטבלה לעניין שינוי תכנית 1291905, כל עוד התכנית אינה מאושרת.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

סעיף 3.2 – להתאים בין שטח התכנית במצה המאושר והמוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1200393

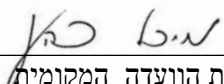
פרטי התכנית

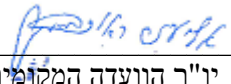
1200393	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אום טובא, ירושלים	מהות הבקשה
2025/17	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה בניין חדש על שטח של פחות מדונם, אך מאחר ומדובר באזור בינוי עירוני, ע"פ מדיניות תכנית האב נדרש כי שטח התכנית יחול על לפחות 4 דונם, ע"כ לא ניתן לקדם את התכנית במתכונת הנוכחית.
2. יחד עם זאת יש להבהיר כי באזור זה מקודמת תכנית גדולה הכוללת מספר רב של שטחים, וכי ניתן להצטרף לתכנית זו ולהגיש על שטח המוצע בתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1424969

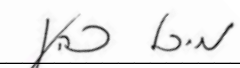
פרטי התכנית

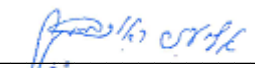
מספר תכנית	1424969
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי בינוי במתחם גז
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים :

1. למתחם ישנה משמעות חשובה כמתחם לפי הקיים מבחינת אדריכלות והיסטוריית השימור כשימושם כמבני ציבור. התכנית המוצעת לא מותירה לו ערך אדריכלי והיסטורי. נושא זה נבחן בהרחבה בוועדות השימור והתכנון ונקבע שימור המבנים בתכנית מס' 152298 מאושרת משנת 2018.
2. למבנים ערך בהיותם מתחם של 5 בתים המשמרים יחדיו את אופי הבינוי המנדטורי של שכונת בקעה והשטח הפתוח הירוק שבין הבניינים. המבנים אופייניים לסגנון הבנייה הערבי המודרניסטי-מנדטורי ומייצגים את המעבר בין התכנון המסורתי יותר לתכנון המודרני.
3. גובה בינוי - מוצע מגדל חדש בן 16 קומות. אינו מקובל. חורג משמעותית מהמרקם השכונתי וכן הפרופורציות של המגדל אינן אופייניות וחריגות לשכונה. כמו כן, לא קיימת הצדקה של תוספת קומות על גבי המבנים לשימור.
4. מוצע פירוק והרכבה של כל המבנים לשימור חוץ ממבנה אחד (8 א). אינו מקובל, משנה את פרופורציות המבנים ולא מותיר ערך שימורי למבנים. בעוד שבתכנית שאושרה נהרסו נקודתית חלק של חזית לצורך בניית ממ"דים, חדר מדרגות ומעלית בלבד.
5. קו בנין בתת"ק - מוצע חפירה בתת הקרקע מתחם למבנים לשימור ועצים בוגרים, ללא שניתנה חוות דעת אגרונום ומהנדס שימור.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1472695

פרטי התכנית

מספר תכנית	1472695
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומת מגורים במזור 6 ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

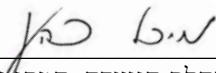
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

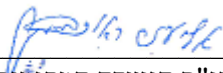
1. ייקבע בהוראות שמעקה הגג החדש יהיה בגובה של 1.2 מ' בלבד ויהיה בנסיגה של 1 מ' מכל החזיתות וזאת על מנת לצמצם את מופע הבינוי הגבוהה שיתקבל. הנושא ייקבע בסטייה ניכרת.
2. יש לצמצם את הגובה של הקומה החדשה בהתאם לגובה המאושר בשאר הקומות.
3. קווי הבניין יסומנו בהתאם למצב המאושר של התכנית התקפה 1034545. יש לתקן את תשריט מצב מוצע.
4. יש לסמן בקו אדום אך ורק תוספת הבינוי המוצעת בקומה האחרונה (יש לבטל את הסימון באדום את המרפסות הכבר מאושרות בקומות שמתחת).
5. חומרי הבניה יתואמו בשלב היתר הבניה
6. עפ"י חו"ד מח' מידע תכנוני בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים
8. יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'.
9. המודד תצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
10. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-03.07.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
11. בדיקה מול קבצים דיגיטליים - נדרש לתקן את הקו הכחול וגבול תוכנית בכל הקבצים הדיגיטליים -בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 504/2007.
כמו"כ, יש להתייחס לתצ"ר גובל 3085/2023 ולהצמד אליו בגבול המערבי.
12. יש לתקן את התכנית בהתאם סעיפים 5-9 ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.

13. לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין, מס' הקומות, וגובה הבניה בנוסף למצוין לעיל.
14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון.
15. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
16. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
17. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 921510

פרטי התכנית

מספר תכנית	921510
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	איחוד וחלוקת שטחים למבני דת ברחוב לייב יפה, ארנונה
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

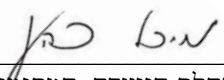
1. פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.
2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
3. השלמת חוות הדעת מחלקת : שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
4. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
5. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

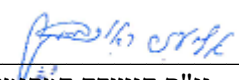
הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

8. בטבלה שבסעיף 5, יש לעדכן את מס' הקומות באופן ברור בהתאם למוצע בנספח הבינוי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1416676

פרטי התכנית	1416676
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבנה ציבור ברחוב חנה 2, ירושלים.
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. באזור שסובל ממחסור בצרכי ציבור, ניתן לאשר מבנה בן 9 קומות למבנה ציבורי – 20 יח"ד.
2. ייקבע יעוד משולב למגורים ומבנים ומוסדות ציבור על פי נוהל מבא"ת.
3. מבוקש ביטול זכות הדרך בחלק הדרומי של החלקה. לא תבוטל דרך מאושרת. יש לצמצם את המגרש המוצע לבניה ולהגיש תכנון השומר על הרחבת זכות הדרך בחלק הדרומי של החלקה באופן מלא. ולתקן בכל מסמכי התכנית.
4. יש לקבוע את קווי הבניין ל- 4 מטרים לפחות למגרשים סמוכים ו 3 מטרים לכיוון הרחובות כפי שמתאים לבניין בן 9 קומות עבור אגף המגורים ולאשר 3 מטרים לאגף הציבורי. יש לצמצם את הבינוי בהתאם.
5. יש לוודא כי קיימת מדרכה בחזית שני הרחובות של 3 מטרים לפחות, ככול ויש צורך יש להרחיב את תחום הדרך לצורך כך. ניתן לאפשר קווי בניין של 1 מטר לכיוון הרחובות לאחר ההפקעה.
6. לא תותר חפירת חצרות אנגליות בגבולות החלקה. הבינוי יצומצם בהתאם לקווי הבניין במפורט לעיל.
7. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ' עבור מרפסות סוכה בלבד. מעבר לקווי הבניין
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית לשימושים לשטחי ציבור ומגורים. כניסה מרחוב פנינה, רמפה לחניון תת קרקעי, מספר מקומות חניה המוצע, מפרצי העלאה והורדה למוסדות החינוך.
9. מוצעים 9 עצים לעקירה בתכנית. תנאי להיתר יהיה חו"ד ואישור שפ"ע לעניין העצים בחלקה, ונטיעת עצים חדשים.
10. לא תותר גמישות במפלס הכניסה למבנה. יש לתקן סעיף 6.1.1 (1) בהוראות התכנית. מפלס הכניסה יהיה בהתאם למפלס הדרך ועד 0.5 מ' מעל למפלס הדרך הקיימת.

11. לא תותר הגבהת קומות תת קרקעיות עבור מערכות מעבר לגובה המבוקש בתכנית - 3.4 מ'.
יש להשמיט סעיף 6.1.1(4) מהוראות התכנית.
12. לא תותר הבלטת קרניזים, ארקדים, אדני חלונות, מרפסות וכו' מעבר לקווי הבניין. עיצוב המבנה יתואם מול מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. יש להשמיט סעיף 6.1.1 (3) מהוראות התכנית.
13. יש להטמיע סעיף עיצוב אדריכלי סטנדרטי במקום סעיף 6.1.2 בהוראות התכנית.
14. יש לתקן את מספר הקומות בהתאמה בכל הסעיפים בהוראות התכנית והמוצג בנספח הבינוי לפי המצוין בטבלה 5 ל- 9 קומות מעל הכניסה ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
15. יש להציג את הממ"דים ביח"ד המוצעות בתכנית.
16. יש להציג בתכניות את הכניסות לשימושים השונים – ישיבה ומגורים בצורה ברורה מרחוב חנה ופנינה.
17. במגרש ששטחו קצת יותר מדונם אחד, נראה כי שלושה גרמי מדרגות ושלוש מעליות מהווים תכנון שאינו יעיל. יש לבחון את התכנון ולצמצם בהתאם.
18. יש לקבוע הוראות גג מועיל שיכול לשרת את התלמידים, בתיאום מול איכות הסביבה. תנאי להפקדה הוא חו"ד איכות הסביבה.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
20. הבניה בתת הקרקע תהיה עד 80% משטח החלקה, לצורכי חלחול מי נגר. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.
21. יש לקבוע עומק אדמה גננית שיעמוד על 1.5 מ' באופן שיתאפשרו נטיעות ופיתוח.
22. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומספר קומות.
23. יש להפריד בתכנית הגגות בין הגג מעל המוסד והגג מעל המגורים. להציג את המתקנים המשותפים על הגג ולהוסיף הוראות בתקנון.
24. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות מהמרחב הציבורי.
- יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בחזית למרחב ציבורי.
25. להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין עתיקות, הריסה, עצים לשימור/ העתקה / עקירה.

26. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום פינוי אשפה מול אגף התברואה.
27. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
28. יש לשלב סעיפי רישום/שלביות בתהליך/הפקעה לפי הנוסח הבא:
- תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
 - חלוקה ו/או רישום
- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 - לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 - הפקעה
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
29. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד אגף מבני דת לעניין המקווה המוצע בתכנית.
30. להשלים חוות דעת של: הרשות הארצית לשירותי כבאות, רשות העתיקות.
31. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
32. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

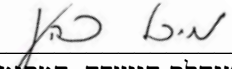
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 33 : 1428457

פרטי התכנית

מספר תכנית	1428457
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית ירדה מסדר היום לצורך תאום תכנון


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

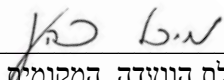
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 34 : 1396910

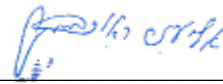
פרטי התכנית

מספר תכנית	1396910
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם תקוותינו ומגן דויד אדום, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לאור העובדה שיזם התכנית משך את התכנית והיא נסגרה


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 35 : 1434588

פרטי התכנית

מספר תכנית	1434588
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בניין ציבורי ברחוב עזרא 19, ירושלים.
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

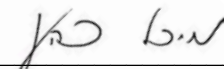
- מאחר ומדובר על בינוי במתחם ובקרבה רבה למבנה לשימור המוגדר כמונומנט, ובמטרה לכבד ולא לגמד או להסתיר את מבנה הארמון, יש לצמצם את קו הבניין המזרחי ל- 8 מ' מגבול הבינוי של הארמון ולאורך כל החזית של המבנה החדש. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
- החומרים המוצעים בקומות האחרונות אינם מתאימים לאופי ההיסטורי הסביבה והשכונה. יש לקבוע כי חומרי הבניה יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה.
- המתחם מוגדר כאתר לאומי לשימור שיש לשמר באופן מוקפד כולל בחצרותיו. מוצע לחלק את המתחם המונומנטלי ולהפריד בין המבנה ההיסטורי המרכזי לבין החצר המערבית הגדולה בה מבוקש להקים מבנה מוסדי חדש. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את כל החלקה לרבות מבנה הארמון.
- יש לקבוע בהוראות השלמת חיזוק מבנה הארמון לרעידות אדמה כתנאי לטופס 4.
- שימור 'ארמון משיח': יש לנקות ולהסיר מפגעים (צינורות, חוטים, מזגנים שיועברו לגג) מחזיתות חיצוניות בתיאום מחלקת השימור.
- שימור מבנה משק היסטורי קיים: בחצר המערבית קיים מבנה משק היסטורי מקורי מאבן ובו 3 חללים מקומרים. יש לשמר מבנה זה ולשקמו בהתאם לטכנולוגיית הבניה המקורית. אין לפגוע בקמרונות ו/או בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
- שימור חומת המתחם, גדרות ושערים: יש לשמור ללא כל שינוי על חומת המבנה המקורית הצפונית כולל עמודי השער הבנויים ושערי המתכת המקוריים. אין להציע הרחבת הפתחים/העתקת חלקי חומה וכד'.
- שימור בור מים מערבי: יש לבחון בשלב ההיתר את שילוב בור המים המערבי בבינוי החדש. מבוקש להציג תיעוד ושרטוט מדויק של בור המים הקיים כולל עובי הקירות ושיטת הקירוי/בניה שלו. השמשת בור המים כחלק מהמבנה החדש תעשה לאחר תיאום עם מח' שימור ואישורה וכן תוך פירוט הפעולות הנדרשות לשימור בור המים ומאפייניו ההיסטוריים ככל שתידרש.

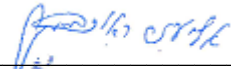
9. שילוב מבנה המשק ההיסטורי בתכנון המוצע: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
10. גג המבנה: אין מניעה לשימוש בגג המבנה לחצר. יחד עם זאת אופי וחומרי המעקה יתואמו לסביבה ולא ייצרו קירות חדשים.
11. צמחיה בוגרת: בחצר המערבית השתמרו עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאיים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
12. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים והאלמנטים ההיסטוריים במתחם, תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
13. תשריט: יש לסמן את כל המבנים ההיסטוריים הקיימים בחלקה (הארמון+ מבנה משק+ בור מים) לשימור, בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.
14. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים. יש להוסיף הוראות להבטחת מצוינות אדריכלית בביצוע התכנית המוצעת, תוך שימור מדוקדק של כל האלמנטים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה.
15. נספח הבינוי: יש לעדכן התכנון המוצע בהתאם לסעי' לעיל ולהגדיר נספח הבינוי כמחייב. יש לסמן את כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים בחלקה לשימור. יש להציג את המצב הקיים באופן ראוי למונומנט ההיסטורי ולסמן כל המבנים הקיימים על כלל פרטיהם לשימור כמקובל (סגול), קירות המוצעים להריסה וכן בינוי חדש בהתאם לצבעים המקובלים הנדרשים. יש לציין את סוג האבן ועיבודיה בחיפוי המבנה.
16. תנאים להיתר: השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מח' איכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והצמודים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
19. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.
20. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: איכות הסביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, כבאות, עתיקות, שפ"ע גננות, תושביה.
21. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.
22. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

23. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

24. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30084 חלקות 48, 49, 50, 51, 52.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 36 : 1326552

פרטי התכנית

מספר תכנית	1326552
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגבעה הצרפתית- הגדלת זכויות בניה ב"ס דקלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קווי בניין

קו בניין מערבי הפונה לכיוון חלקה ביעוד מתקנים הנדסיים ישמור על 3 מ' לכל הפחות .
קו בניין כלפי דרך , בתשריט מצב המוצע יש לסמן קו בניין אפס כלפי דרך בכל החזיתות .

2. עצים

בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים. התכנית מציעה לעקור את כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי והפיתוח החדש. כריתה של כל העצים תפגע בסביבה ואינה הכרחית. יש להמנע ככל הניתן מכריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית.

א. יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי. עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה מאוד לסמן לשימור.

ב. יש לצמצם בינוי בחזית הצפון מערבית הסמוך לעצים בוגרים מס' 114, 115, 117 על מנת לאפשר שימורם ולסמנם בתשריט מצב המוצע.

ג. יש לסמן עץ מס' 8 להעתקה בהתאם לסקר עצים.

ד. יש לקבוע הוראות בגין עצים לשימור ובינוי במרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור.

ה. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

3. בינוי

- א. בנספח הבינוי יש להציג פריסת גדרות כלפי חזיתות הרחוב.
- ב. חזיתות הפונות לרחוב לא יכללו חדרי טראפו ונישות למתקנים טכניים המופנים לרחוב.
- ג. גדרות אבן כלפי הרחוב והחלקות הגובלות יהיו עד 1.2 מ' גובה.
- ד. קירות תמך בתחום המגרש יהיו בגובה מקסימלי של 3 מ'. מעבר ל-3 מ' יש לדרג קירות תמך ולהציע שתילת עצים בתחום הדירוג. תרשם הערה בגין גובה קירות תמך בהוראות התכנית.
- ה. יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל. (2024/160.1, 2024/260)

4. תשתיות

- א. התכנית מציעה חדר טראפו על קרקעי בקו אפס כלפי חזית הרחוב, לא מקובל. לא יותר הקמה של חדר טראפו במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ככל הניתן ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תירשם בגין כך הערה בהוראות התכנית.
- ב. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
- ג. יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר.
- ד. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אכף תברואה.

5. חניה

- א. פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.
- ב. יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים.
- ג. הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024:
 - יש להוסיף בטבלת מאזן החניה ע"פ אילו היתרים החניות הקיימות.
 - יש להוסיף תרשים התמצאות.
 - שלב א' צריך להראות את השינוי ממצב קיים למצב מוצע ושלב ב' צריך להראות את השינוי ממצב מוצע א' למצב סופי (ב').
 - לקבל אישור תושי"ה מעודכן להערות שנדרשו.
- ד. הערות לתקנון:
 - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566ב' בכפיפות.

- סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ "רקע".
- סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה
- סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת.

6. איכות הסביבה

- א. יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה 5281.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה C.
- ג. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.
- ד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השעייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
- ו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום כל פתחי האוורור (כולל ראדון) יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

7. כללי

- א. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
- ב. להסיר סעיף 4.1.2 ג 3 "תותר בניית חדרי שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים". הסעיף אינו רלוונטי לתכנית אין בה שטחים פתוחים.
- ג. לתקן את סעיף 4.1.2 ג 4, להסיר משפט כי חדר שנאים יוקם עד קו אפס וכי חדר שנאים המשולב בבניין ימוקם במפלס שאינו נמוך ממפלס מרתף 1-. לציין כי חדר שנאים ישולב בתוך הבינוי וימוקם בתת הקרקע ככל הניתן.
- ד. תנאי להיתר יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור.
- ה. יש לשנות בסעיף 7.2 – מימוש התכנית ל "צפי 20 שנה מיום אישורה".

- ו. להסיר סעיף 6.1.2.7 כולל הוראות בגין שטחים פתוחים. התכנית לא כוללת שטחים פתוחים.
 - ז. להסיר סעיף 6.1.2.8 את הסעיף בגין רחבות עירוניות פתוחות, התכנית לא כוללת רחבות עירוניות.
 - ח. להסיר סעיף 6.1.2.9 בגין מגרשי חניה, התכנית אינה כוללת מגרש חניה.
 - ט. בשלב ההיתר יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
 - י. תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד מח' נגישות.
 - יא. תנאי לטופס 4 התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
8. **חו"ד גורמים** – להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

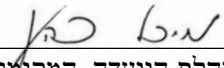
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 37 : 1365931

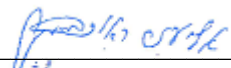
פרטי התכנית

מספר תכנית	1365931
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם י"ז, מגורים, מסחר ומוסדות ציבור, ארמון הנציב, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים.
2.	הצטרפות העיירה להגשת התכנית מותנת בכך שיוצגו הסכמות על פי התקנות בעניין היקף ההסכמות הנדרש לקידום התכנית.
3.	ככול שלא יוצגו ההסכמות הנדרשות תהיה החלטת ההצטרפות בטלה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

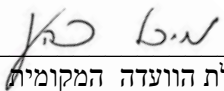
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 38 : 1073816

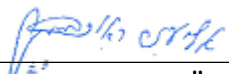
פרטי התכנית

1073816	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
מתחם תרשיש 3-6 , 9-12	מהות הבקשה
2025/17	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייעל את התכנון ולשפר את המרחב הציבורי 1. הצטרפות העירייה להגשת התכנית אינה מחליפה את הצורך מותנת בכך שיוצגו הסכמות בעמידה על פי התקנות בעניין היקף ההסכמות הנדרש לקידום התכנית. 2. ככול שלא יוצגו ההסכמות הנדרשות תהיה החלטת ההצטרפות בטלה 3. הוועדה מתנה את ההצטרפות שיוצגו מרפסות סוכה לפחות לכל הדיירים שיש להם כיום מרפסות סוכה


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 39 : 1472943

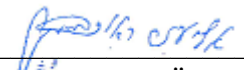
פרטי התכנית

מספר תכנית	1472943
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד ממלונאות למגורים בשכונת עטרות, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך מתחום התכנית ועד לדרך מאושרת, על מנת לאפשר גישה סטטוטורית אל שטח התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 40 : 1360486

פרטי התכנית

מספר תכנית	1360486
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית מתחם י"ט ארמון הנציב
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית להתחדשות עירונית והסדרת המרחב הציבורי.
2.	הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

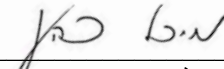
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 41 : 1155449

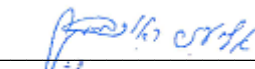
פרטי התכנית

מספר תכנית	1155449
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבני מגורים ומסחר ושינוי תוואי כביש בשכונת אום טובא
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הסדרת התכנון של הצומת **תוך הרחבתו ושיפור תפקודו**.
2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 42 : 1435502

פרטי התכנית

מספר תכנית	1435502
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי במערך יעודי הקרקע, והקמת 3 בניינים חדשים בשכ' עיסאויה
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

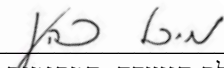
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך הקיימת והרחבה תוך ביטול דרך מאושרת.

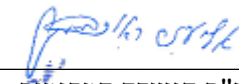
יצוין כי בשכונת עיסאויה קיימת תכנית מתאר מאושרת אשר קבעה זכויות בניה עבור מגורים וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התכנית הנ"ל קובעת בין היתר זכויות בניה והיקפי בינוי חדשים, משנה יעוד קרקע ממגורים מעורב למגורים, לא מקובל.

זכויות בניה יעודי קרקע של מגרשי מגורים יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מתאר עיסאויה.

על כן, מסמכי התכנית יתוקנו לעניין שינוי תוואי דרך בלבד.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

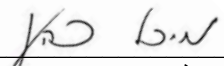
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 43 : 1305275

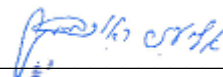
פרטי התכנית

מספר תכנית	1305275
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם השכרה- גבעת מרדכי
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית הכוללת שטחים ציבורים משמעותיים ומציעה מגדל להשכרה לטווח ארוך שלביות הביצוע תיקבע כי כל השטחים הציבורים הפתוחים יפותחו בפועל כתנאי לטופס 4 למגדל


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 44 : 1388404

פרטי התכנית

מספר תכנית	1388404
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	תלפיות SKY
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית על מתחם גדול ומשמעותי באזור התעשייה של תלפיות שמשנה את פניו.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 45 : 1401090

פרטי התכנית

מספר תכנית	1401090
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	גנ"י שמורק ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התוכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התוכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

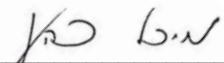
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 46 : 1430305

פרטי התכנית

מספר תכנית	1430305
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הגזלת זכויות בניה למגרש ברח' אל סאפח, שכונת בית צפאפא
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר מעבר לרכב, במעבר הולכי רגל מאושר.
2.	יש להוכיח בעלות בתחום המגרשים הפרטיים לפי חוק.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

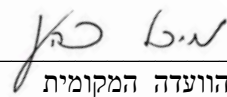
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 47 : 1344258

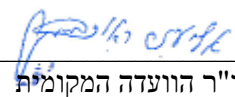
פרטי התכנית

מספר תכנית	1344258
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	רחוב ששת הימים, גני ילדים ומרכז קהילתי
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת להסדיר דרך גישה ומקומות חניה לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור השימושים של מנהל קהילתי וגני ילדים והעצמת זכויות הבניה במגרש ציבורי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

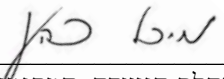
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 48 : 1489624

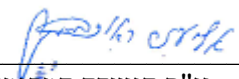
פרטי התכנית

מספר תכנית	1489624
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי ייעודים לצורך הקמת בנייני מגורים, בניין ציבורי ושצ"פ
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים.
2.	יש להוכיח בעלות בתחום המגרשים הפרטיים לפי חוק.


 מנהלת הוועדה המקומית

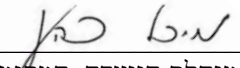

 יו"ר הוועדה המקומית

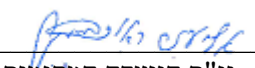
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 49 : 1451400

פרטי התכנית	1451400
מספר תכנית	
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחים למבנה מגורים, רחוב מקור חיים 47
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	נדרש סקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים.
2.	התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 14 באופן שקומה אחת נוספת תהיה מכוח סעיף 16 וקומה נוספת תהיה מכוח סעיף קטן 14 והדירות לשכירות יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק – לתקופה של 20 שנה – סעיפים מתאימים יכנסו לתקנון ושטחי הבניה המוצעים יקבעו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון
3.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.
4.	על מנת לעשות שימוש בקרקע עירונית יש צורך באישור אגף הנכסים ובהסכם רשות שימוש תנאי זה אינו מוגבל לתוכניות חדשות אלה גם לתוכניות שאושרו בעבר. הסכם זה מוגבל בזמן ודורש אישור פורום נכסים, אישור וועדת כספים, אישור מועצת העיר ולבסוף אישור שר הפנים.
5.	יש להוסיף לתנאים בתהליך:
6.	תנאי למתן היתר בניה אישור אגף הנכסים.
7.	יש לעדכן את הוראות התוכנית לכך שלא תחליף את תוכנית 574251 אלה רק תשנה את אשר מצוין בה והוראות 574251 ימשיכו לכול. מכיון שהיא מבטלת הוראות הפקעה של שטח ציבורי שלא הושלם.
8.	תנאי להוצאת היתר בניה – רישום תצ"ר.
9.	חלוקה ו/או רישום
10.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
11.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
12.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
13.	הפקעה
לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 50 : 1329770

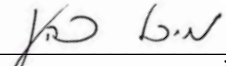
פרטי התכנית

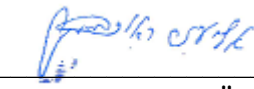
מספר תכנית	1329770
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ברחוב יוסי בן יועזר 19, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הודעות אישיות יחולקו בתיבות הדואר של החלקה והחלקות המצרניות ולא יישלחו בדואר רשום.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 51 : 1390715

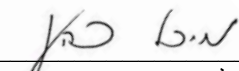
פרטי התכנית

מספר תכנית	1390715
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	מגורים ומסחר ברחוב אור אלחנן 6
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לשנות את ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית במקום מעון יום של 440 מ"ר ל של 450 מ"ר, עבור שימושי חינוך/חברה/רווחה/קהילה שתשמש לפעילות כגון חדרי למידה/פעילות נוער/ וחללים רב תכליתיים לפעילויות חינוך שונות.
2. לאחר בחינה מחודשת של נתוני התכנית ומידע נוסף שקיבלנו באשר לבעלויות בשטח, והסכמים שנעשו בין הבעלים בשטח ליזמי התכנית, להלן חוות דעתנו המעודכנת לתכנית:
3. התכנית המוצעת מבקשת 14,085 מ"ר שטחים מרביים למגורים עבור 65 יחידות דיור, מתוכם 6,975 מ"ר שטחים עיקריים ו - 7,110 מ"ר שטחי שירות. לאור נתוני התכנית, נדרשת הפרשה לצרכי ציבור.
4. על פי מידע שהתקבל במחלקה, הבעלות בקרקע מאפשרת את פעילותו של הקדש אשר עושה פעילות חשובה לנוער ברחבי העיר. לאור זאת בטרם הגשת התכנית נעשו תיאומים והסכמות מול ההקדש ויזמי התכנית, בכדי לאפשר את המשך פעילות ההקדש באמצעות העמותה.
5. לאור האמור לעיל, ולאחר בחינת הצרכים העירוניים, נתוני התכנית והפרוגרמה שהוכנה לאזור התעשייה רוממה, נדרשת הפרשה מבונה בסדר גודל של 450 מ"ר, עבור שימושי חינוך/חברה/רווחה/קהילה שתשמש לפעילות כגון חדרי למידה/פעילות נוער/ וחללים רב תכליתיים לפעילויות חינוך שונות. יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
6. נדרש סקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים.
7. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 52 : 1395870

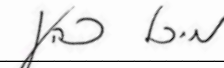
פרטי התכנית

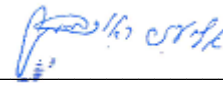
מספר תכנית	1395870
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - צביה יצירתית, הגבעה הצרפתית.
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התיאום עם חברת חשמל ייעשה כתנאי להיתר בניה.
2. יתווסף סעיף לתקנון התכנית שמתיר במגרש שילוב של חדרי טרנספורמציה לחשמל.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה משיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 53 : 1296615

פרטי התכנית

1296615	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
ראובן שרי 27 רמות	מהות הבקשה
2025/17	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

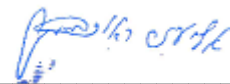
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף 1 בהחלטה מתאריך 25.9.24 **מבוטל** – "מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית תחת התנאים הבאים:
תוספת השטחים היא בהתאם למדיניות מתאר 2000 לאזור ללא ציפוף, ובכפוף לסעיף 62א14 וסעיף 62א15 לחוק התו"ב."
2. **במקומו יבוא:** מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית תחת התנאים הבאים:
תוספת השטחים היא בהתאם למדיניות מתאר 2000 לאזור ללא ציפוף, ובכפוף לסעיף 62א14 לחוק התו"ב. – יש לצמצם את השטחים בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון
3. סעיף אחרון בהערות הטכניות לנספח הבינוי **מבוטל** – "נספח בינוי: יש לתקן את הנתונים בטבלת השטחים בנספח. יש להציג שטחי הבניה המוצעים בתכנית מכוח חוק התו"ב סעיף 62א(א) סעיפים 14,15."
4. **במקומו יבוא:** יש לתקן את הנתונים בטבלת השטחים בנספח. יש להציג שטחי הבניה המוצעים
5. בתכנית מכוח חוק התו"ב סעיף 62א(א) בהתאם לסעיפים הרלוונטיים."
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

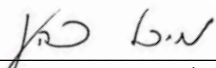
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 54 : 1356468

פרטי התכנית	1356468
מספר תכנית	
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח כנרת 15-17 , ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **הסעיף לעניין קו בניין קדמי " קו בניין קדמי: אין להציע בינוי בקו אפס לחזית זו בין היתר בשל רוחב הרחוב. יש לשמור על החצר הקדמית (צפונית) של המבנים הטוריים ההיסטוריים ולהתאים את חזית הבינוי למבנים סמוכים. " יבוטל, שכן ישנה בנייה בקו בניין אפס בחזית הצפונית לאורך הרחוב.**
2. **יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 4.8.2025 ימשיכו לחול.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 55 : 1440973

פרטי התכנית

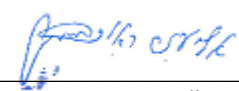
מספר תכנית	1440973
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	בניין מסחר ותעסוקה בשכ' בית חנינה ירושלים .
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיפים 1-2 בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 4.8.25 **מבוטלים:**
"במגרש על דרך רמאללה, מבוקשים כ 400% בניה מרביים, מעבר למה שנקבע במדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר אחוזי בניה החורגים מהמדיניות כפי שאושר בתכניות דומות בשכונה.
מספר הקומות ייקבע ל 8 קומות מעל דרך רמאללה ועוד קומה מתחת למפלס הכניסה לכיוון האחורי."
 2. **במקומם יבוא:** "במגרש על דרך רמאללה, מבוקשים כ - 400% בניה מרביים בעשר קומות, בהתאם למדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט, למגרשים ביעוד תעסוקה לאורך רחובות ראשיים. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר 400% אחוזי בניה ועשר קומות.
מספר הקומות ייקבע ל- 10 קומות מעל דרך רמאללה."
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 4.8.25 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 56 : 1337161

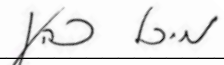
פרטי התכנית

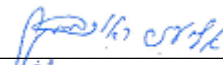
מספר תכנית	1337161
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחי בניה ויחידות דיור במגרש 38, גבעת המטוס ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 20/02/2025 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה- יש למקם את הכניסה לחנייה בצד המזרחי העליון של התכנית כמסומן בנספח הבינוי.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.12.2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 57 : 1425867

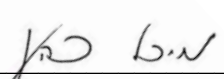
פרטי התכנית

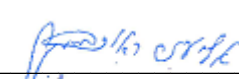
מספר תכנית	1425867
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין ותוספת מרפסות ושטח בתכלת מרדכי 14, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הסעיף הבא מהחלטת הוועדה הקודמת יבוטל:
"בהמשך לנ"ל, יש להציג הוכחת בעלות בשטח הגג הקיים בו מוצעת תוספת בניה והצמדה לדירה אחת, או הסכמות בהתאם לחוק, לבניה ושימוש בגג המשותף. ככל ולא יהיו הסכמות או שהגג אינו בבעלות בעלי דירה 27, יבוטל הבינוי המוצע על הגג ומרפסת הגג הפרטית."
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9/7/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 58 : 1367598

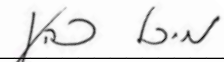
פרטי התכנית

מספר תכנית	1367598
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד, תוספת קומה ותוספות בניה ברחוב אביר יעקב 32, ירושלים.
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף מספר 24 בהחלטת הוועדה מתאריך 4.8.25 **מבוטל**: "תנאי להוצאת היתר בניה- רישום תצ"ר.
חלוקה ו/או רישום
מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח."
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 4.8.25 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 59 : 510

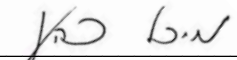
פרטי התכנית

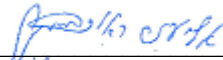
510	מספר תכנית
תכנית בינוי	סוג דיון
תכנית בינוי - מרכז קליטה גילה	מהות הבקשה
2025/17	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר את תכנית הבינוי	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף מספר חתכים נוספים המציגים את הבניה החדשה בהתייחס לרחובות הסובבים.
2. יש לתאם מול מחלקת התכנון את כל החתכים של הבניינים והמפלסים של הכיכרות המוצעות מתוך מטרה שיהיו מיטביים והמפלסים יהיו נכונים בהתייחס לגבהים של הרחובות הסובבים וכלפי פנים המתחם הציבורי.
3. הוועדה מנחה להציג במסגרת היתרי בניה מרפסות סוכה בכל הבניינים הנמוכים ובמגדלים עד קומה 8.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/09/2025 - יז אלול תשפ"ה
תכנית מספר 60 : 934463

פרטי התכנית

מספר תכנית	934463
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת זכויות ושימושים ברחוב מן, גבעת מרדכי, ירושלים
מספר ועדה	2025/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה תואמת לצרכים האמיתיים של תושבי השכונה ומשרת רק 4% מאוכלוסיית השכונה, כמו כן אין כל צורך בבית כנסת נוסף בשכונה, יש בסמיכות 12 בתי כנסת בכל הנוסחים ולכל המגזרים. רובם עומדים שוממים בימות החול. לאחרונה הופקדה התכנית של ישיבת חברון 101-1132125 עבור 500 מ"ר לבית כנסת בחלקה הצפוני של השכונה אפשר לנצל את המקרקעין שלה. - אוכלוסיית השכונה מורכבת ממגוון מגזרים שיש לאפשר מתן מענה ציבורי מספק עבור כולם ככל הניתן. התכנית תואמה מול מחלקת מדיניות תכנון אשר עשתה בדיקות מעמיקות וראתה לנכון כי יש צורך לאפשר את היקף השימושים שמוצע בתכנית עבור בית הכנסת.

לדחות את ההתנגדות לכך שאין בתוכנית פתרון מספק לנושא החניה. כיום כבר קיימת מצוקה, התכנית אינה מביאה בחשבון מתן פתרונות חניה לאולם אירועים כמו כן בחלקות הצמודות מצויים כיום בתהליכי בנייה מתקדמים פרויקטים של תמ"א 38 עבור כ-39 יח"ד אשר אושרו ללא מתן פתרונות חניה כלשהם. - התכנית ממוקמת במרחק של כ-146 מ' מציר רכבת קלה, לכן המדיניות היא לצמצם את ההקצאות עבור מקומות חניה ובפרט בתכניות עבור מבני ציבור שהשימוש שלהם בחניה הוא קצר טווח ומשמש בעיקר להורדה והעלאה של נוסעים, בנוסף מדובר על שכונה קטנה יחסית שמבני הציבור אמורים לשרת אותה בלבד ולכן לא מוצעת חניה בתחום החלקה. לעניין אולם האירועים, התכנית אינה מגדירה שימושים עבור אולם אירועים ולכן אין צורך להקצות מקומות חניה עבור שימוש זה.

לדחות את ההתנגדות כי קיימים חוסרים ממשיים במבנים שיאפשרו פעילות לנוער, תרבות וספורט בשכונה וכן חוסר בשטחי מסחר בשכונות, התכנית אינה מגדירה מפורשות את האפשרות לשימושים הללו ואינה קובעת את היקף השטחים שייבנו לשם כך. ! יש מתנס בקרבת מקום שמאפשר שימושים אלה.

לדחות את ההתנגדות לעניין שטח הבית כנסת שמקבל היקף שטח גדול ובלתי סביר בעליל- התכנית מציעה מגוון שימושים לרבות שטח עבור בית כנסת בהתאם לצרכים הקיימים בשכונה- חלוקת שטחי הבניה וההקצאות יבוצעו בשלב התכנון המפורט.

לדחות את ההתנגדות לכך שיש חשש שמטרת התכנית האמיתית היא לייצר במקרקעין אולם גדול אשר ישמש גם כאולם אירועים דבר שיגרום למטרדים ומפגעים חמורים הרבה לשכנים ולתושבי השכונה כולה, כבר כיום פועלים בשכונה שני בתי אירועים בבתי כנסת. כל השימושים המוצעים בתכנית הם שימושים התואמים לשימוש ציבורי על פי ייעוד הקרקע המוצע בתכנית, בהוראות התכנית לא מוגדרים שימושים עבור אולם אירועים, ככול ומדובר על

האולם שאמור לשמש את בית הכנסת- לא מדובר על אולם מסחרי אלא על אולם המשמש את בית הכנסת לאירועים הקשורים לבית הכנסת בלבד.

לדחות את ההתנגדות לעניין כי התהליך התכנוני לא שקוף, לא התקיים שיתוף ציבור אמיתי. לדבריו, התוכנית קודמה מבלי לשמוע את דעתם של כלל תושבי השכונה, ומבלי לקיים דיון פתוח על הצרכים והחלופות האפשריות- התכנית מקודמת על ידי אגף התכנון כמו תכניות רבות בעיר במטרה להוסיף שטחי בניה ושימושים בשטחים לבנייני ציבור במטרה להעצים את המגרשים הציבוריים במטרה שייתנו מענה לגידול הצפוי בשכונות ברחבי העיר.

לדחות את ההתנגדות לעניין שלא ברור למה בוטלה החזית המסחרית שכן אין כמעט מקומות מסחר בשכונה מלבד סופרמרקטים, אנשים משוועים לבתי מסחר נוספים במרחק הליכה, השכונה נמצא ב"א" בין כבישים מרכזיים וכל מקום מסחרי נמצא במרחק הליכה ארוכה או נסיעה. – התכנית מציעה תוספת שימושים וזכויות בניה בשטח לבנייני ציבור ולא בשטח מסחרי ולכן לא מוצע מסחר בתכנית זו, פתרונות לתוספת מסחר תינתן בתכניות חדשות בשכונה במגרשים סחירים ולא במגרשים ציבוריים.

לדחות את ההתנגדות לעניין השארת המגרש כשטח פתוח, מדובר במשאב ציבורי נדיר בשכונה, ויש לשמרו לטובת כלל הציבור. אומנם הוועדה מברכת על הרחבת השטחים הפתוחים הציבוריים בשכונות בגלל המחסור הקיים, אך קיים גם מחסור משמעותי בשטחים חומים, שטח התכנית מעולם לא הוגדר כשטח ירוק ולכן אין סיבה לא להמשיך לפתחו כשטח חום.

לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בנוף ואור טבעי, מחלון ביתי נשקף נוף פתוח עם אור טבעי ותחושת מרחב. לאחר שנוספו 3 קומות לבניין ממול, במסגרת תכנית שאושרה, הנוף נחסם כמעט לחלוטין אם ייבנה המתחם, תושלם החסימה. התכנית מציעה בינוי של 2 קומות גבוהות מעל מפלס הרחוב ועוד 2 קומות מתחת למפלס הרחוב, בינוי בגובה כזה הוא בינוי התואם לבינוי בשכונה ואינו חורג ממנה.

לדחות את ההתנגדות לעניין כי בניית הפרויקט תשנה את האופי של השכונה לשכונה צפופה וסגורה כמו שכונות אחרות בעיר. עבור כל שכונה נקבעת מדיניות על בסיס תכניות אב או מתאר מאושרות, תוך בחינה מפורטת יותר של כל תכנית לגופה על ידי ועדות התכנון, התכנית המוצעת הכוללת 4 קומות תואמת לבינוי הקיים בשכונה ואף פחות מכך.

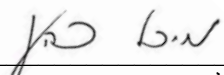
לדחות את ההתנגדות בעניין שקהילת חניכי הישיבה כבר קיבלה הקצאה בשנת 2015 הוקצה לקהילה שטח ברחוב הרב חיים הלר לבניית בית כנסת. מדובר באותם פעילים, תחת שם אחר (עמותת ראדיון). בית הכנסת הקיים משמש בעיקר אברכים מיישיבת חברון, ולא את תושבי השכונה- התכנית כוללת שימושים וזכויות בניה ואינה מחליפה את וועדת ההקצאות ואינה קובעת מי קבל את השימושים המוצעים.

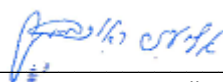
לדחות את ההתנגדות בעניין שקיימת ירידה בצורך בגני ילדים ומעונות ועלייה בצורך של שימושים אחרים: הגיל החציוני בשכונה עולה, ויש פחות ילדים. מספר גני הילדים הפעילים ירד מ-20 ל-18. חלק מהילדים אינם תושבי השכונה. נבנים גנים נוספים במתחם המתנ"ס בהלר – אין צורך בתוספת- התכנית צופה פני עתיד ומציעה מגוון שימושים שייתנו מענה לגידול העתידי בשכונה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הוספת שימוש עבור מקווה טהרה: בפגישה עם נציגת המנהל הקהילתי ועם רה"ע ירושלים מר משה ליאון, סוכם כי בשימושי התב"ע שבנדון יוגדר גם מקווה טהרה. הוצע שתכנון המקום יהיה על חשבון שטח גני הילדים (שיתוכננו במקום המקווה הקיים)- התכנית קובעת במסגרת השימושים המוצעים גם שימושי דת המאפשרים ככול ויוחלט לבנות גם מקווה בתחום התכנית.

לדחות את ההתנגדות בעניין גובה ונפח בינוי: שכונת גבעת מרדכי סובלת ממחסור גדול של שטחי ציבור. אין סיבה שהמבנה הציבורי לא יתנשא לאותו הגובה של המבנה הסמוך המקודם

המתנשא לגובה של 6 קומות- התכנית מציעה 2 קומות גבוהות ואחוזי בניה גבוהים המנצחים
 היטב את המגרש מבחינת אחוזי בניה ושימושים ואין מקום להוסיף קומות מעבר לכך.
לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית